

Snømyr 2A

Snømyr - Vennesla



Prisantydning: **kr 2 890 000,-**



SØRMEGLEREN



sormeglere.no



Snømyr - flott og innholdsrik tomannsbolig - sentral beliggenhet - fine uteområder - carport med lader for el-bil!

OMRÅDE

Snømyr - Vennesla

ADRESSE

Snømyr 2A, 4708 VENNESLA

Prisantydning

kr 2 890 000,-

Omkostninger: **kr 89 750,-**

Totalpris: **kr 2 979 750,-**

Formuesverdi: **kr 741 469,-**

Kommunale avgifter: **kr 10 582,- per år**

Eiendomskatt: **kr 5 181,-**

BRA-i: 138 m²

BRA-e: 13 m²

BRA Total: 151 m²

Boligtype: Tomannsbolig

Byggeår: 2011

Soverom: 2

Etasje: 3

Eierform bygning: Eiet

Eierform tomt: Eiet

Tomteareal: 1116 m²



Kristina Omdal

Eiendomsmegler

995 65 322

kristina.omdal@sormegleren.no

Sørmeqleren AS, avd. Vennesla

Revia 1, 4700 VENNESLA

38 02 22 22

sormegleren.no

SNØMYR 2A

OM BOLIGEN

Eiendommens betegnelse

Gnr. 4, bnr. 346, snr. 1, ideell andel 1/1
i Vennesla kommune.

Areal

BRA - i: 138 m²

BRA - e: 13 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 151 m²

TBA: 59 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 41 m² Gang, Kjellerstue/kjøkken, trapperom/bod, bod og bad/vaskerom.

BRA-e: 10 m² Bod carport og redskapsbod.

1. etasje

BRA-i: 57 m² Gang, 2 soverom, bad/vaskerom, kontor og bod.

BRA-e: 3 m² Utvendig bod.

2. etasje

BRA-i: 40 m² Stue/kjøkken.

TBA fordelt på etasje

Kjeller

14 m² Terrasse- og balkongareal.

1. etasje

18 m² Terrasse- og balkongareal.

2. etasje

27 m² Terrasse- og balkongareal.

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA - summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling

Under åpent areal (TBA) er det kun målt uteareal med dekke av terrassebord.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er utvendig redskapsbod, bod i carport og bod i første etasje.

Redskapsbod er ikke vurdert, kun oppmålt etter ønske fra kunde.

Det er takstmannens definisjon av rommene som er benyttet i markedsføringen.

Tilstandsrapport basert på innholdskrav til forskrift til avhendingsloven er vedlagt denne salgsoppgaven. Vi oppfordrer interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten før budgivning. Kjøper anses å være kjent med opplysninger som fremgår av tilstandsrapporten, og vil således ikke kunne gjøre gjeldene mangler som fremgår av rapporten.

Tilstandsrapporten er utarbeidet av Anders Lindekleiv den 09.10.2024, og er gyldig i 1 år etter befaringsdato. Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

Bygningssakskyndigs konklusjon: Del av vertikaldelt tomannsbolig på Lomtjønn i Vennesla oppført i 2011. Bygningen fremstår generelt med normal bruksslitasje både utvendig og innvendig, og har stedvis noe vedlikeholdsetterslep. Oppsummering/sammendrag av dette vises senere i rapporten. Spørsmål vedrørende rapporten kan rettes direkte til utførende takstmann på mobil 99373223. Evt. sende mail med dine spørsmål til: Anders@lindekleiv.no. Forøvrig må hele rapporten leses og deretter bruke god tid på visning.

Følgende avvik har fått TG3 eller TG2:

TG3 Store eller alvorlige avvik:

Utvendig > Veggkonstruksjon

Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Det er avvik: Noe mangelfull musesikringen i nedre del av kledning.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen.

TG2 Avvik som kan kreve tiltak:

Utvendig > Nedløp og beslag

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Det er avvik: Hull i flueduk i gesims utvendig.

Utvendig > Dører

Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Inngangsdør til andre etasje tar i svill.

Utvendig > Andre utvendige forhold

Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Avvik på 20 mm målt i stue i andre etasje.

Innvendig > Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Innvendig > Rom Under Terreng

Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt. Målingen av 25 % fuktverdi i treverket indikerer potensiell risiko for fremtidige fukt- og råteskader, selv om det for øyeblikket ikke er synlige skader eller råte.

Innvendig > Innvendige trapper

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist sprekker i fliser.

Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen på resterende membran på bad som ikke ble utbedret.

Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon
Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Kjøkken > Underetasje > Kjellerstue/kjøkken > Avtrekk
Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank underetasje
Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Tomteforhold > Drenering
Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Tomteforhold > Terrengforhold
Boligen er bygd tett inntil terreng på side.

Konstruksjon som ikke er undersøkt:
Leiligheten har parkeringsplass og bod i felles carport. Det ble på befaringdagen påvist lekkasje fra takplater i bod og carport, dette bør utbedres for å hindre skade på konstruksjonen. Carport anses å være del av sameie og er ikke videre vurdert.
For de bygningsdeler som har fått tilstandsgrad 2 og 3, og hvor det er påregnelig med tiltak, har bygningssakskynding utarbeidet et estimert kostnadsintervall. Se tilstandsrapport for mer informasjon.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1116 m²

Tomtebeskrivelse

Arealet gjelder hele gb/nr. Det er ikke samsvar mellom arealet i grunnkartet og målebrevet. Felleseiet tomt for sameiet. På fremsiden er tomten tilnærmet flat og opparbeidet med asfaltert innkjørsel og biloppstillingsplasser. Fra stue/kjøkken er det utgang til terrasse med bod/utestue og levegg mot nabo. Ifølge eierne er det sol til ca. kl. 20:00 midtsommers. Veranda/terrasse ved inngangspartiet til underetasjen og 1. etasje. Flere utvendige boder, redskapsbod, carport med bod og lader for el-bil.

Deler av bygningen er bygget over eiendommens tomtegrense og går over på naboeiendommen, gnr. 4, bnr. 64. Risiko og eventuelle kostnader forbudet med eventuell søknad-/godkjenning påhviler kjøper.

Beliggenhet

Tomannsbolig på Snømyr, omtrent 1,5 km fra sentrum i Vennesla. Fra boligen er det umiddelbar nærhet til Snømyra barnehage, samt trygg gang- og sykkelsti til sentrum i Vennesla, Vennesla barne- og ungdomsskole (ca. 3 km) og holdeplass for lokalbuss i Vennesla. Nærmiljøet byr også på fotballøkke, lekeplass, flotte turområder og Lomtjønnna med fine badeplasser. Omtrent 20 minutter kjøretid til sentrum av Kristiansand og Sørlandsparken, samt ca. 15 min til Kjevik flyplass.

Adkomst

Se kart. Annonsert visning vil bli godt skiltet fra Sørmegleren - Velkommen!

Bygningssakkyndig

Anders Lindekleiv

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Se vedlagt tilstandsrapport for byggemåte.

Sammendrag selgers egenerklæring

Har du selv bodd i boligen?

Har bodd der siden vi kjøpte boligen. Underetasje var utleid fra november 2022 til januar 2024 til to ulike leietakere. Før og etter dette har vi selv disponert underetasjen.

Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

I september 2023 meldte leietaker i 1. etasje om en lekkasje fra tak i inngangsparti. En rørlegger kom for å sjekke og fant lekkasje i fra badet i 2. etasje og ned gjennom tak til 1. etasje. Vi leide inn firmaet M-Tett til å utføre en reparasjon av lekkasje med tetning av membran og bytte av sluk i dusj på bad i 2. etasje. Taket over inngangsparti i 1. etasje ble tørket ut og etterhvert tettet og malt av snekker.

2023: M-Tett utførte en reparasjon av lekkasje med tetning av membran og bytte av sluk i dusj på bad i 1. etasje. Det skal gi 5 års ekstra garanti fra 2023.

2023: Taket over inngangsparti i underetasjen ble tørket ut etter lekkasjen fra bad i etasjen over og etterhvert tettet og malt av fagperson. Dette ble dekket av forsikringen (Fremtind) og de leide inn folk til å gjøre denne jobben. Sørheim Bygg AS.

2021: Monterte speilskap på bad i 1. etasje. Olto VVS/Bademiljø.

2022: Installert ny elektrisk vifte på bad i 1. etasje og noen lamper i garderobesrom i 2. etasje. Han satte også inn ny termostat på bad i 1. etasje. Marnar Elektro AS.

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

2021: Lagt strømkabel fra sikringsskap underetasje til carport. Satt opp lite sikringsskap i bod v/carport. Satt opp lysrør i tak og et par stikkontakter i boden. Montert billader på vegg utenfor boden. Det ble montert stikkontakt i skap på kjøkken og kontorrom (bruksrom) i 1. etasje. Det ble også trukket en del nettverkskabler fra gang i 1. etasje inn til kontorrom i samme etasje, samt ned til ulike rom i underetasje. Tratec Teknikker AS.

2022: Installerte noen lamper i garderobesrom i 1. etasje. Marnar Elektro AS.

2022: Flyttet strømkabel som går til billader i carport fra sikringsskap i underetasje til sikringsskap i 1. etasje. Marnar Elektro AS.

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

2021: Installasjon varmepumpe. Olto VVS/Bademiljø.

Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

Sprekk i en gulvflis i bad i 1. etasje (under vaskemaskin) jf takstmannens rapport.

Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Noe mugg på innside av vegg/listverk i trappebod underetasje grunnet en leietaker som hadde oppbevart noe inntil veggen som ga fukt/mugg i overflaten. Dette ble vasket/skrapet bort senere. Ikke sett noe til det senere. Noe muggsopp på kledning/dørkarm i utvendig bod ved carport. En stolpe under platting i 1. etasje har knekt grunnet fukt-/råteskader. Denne er kun synlig fra vindu ut fra (sove)rom i underetasje på bak-/undersiden av bygningen. Se tilstandsrapport fra takstmann.

Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende? Ja.

Er utleiedelen godkjent til beboelse av kommunen? Nei.

Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

I følge tilstandsrapport/egenerklæring da vi kjøpte huset hadde forrige eiere bygget garderobesrom i 1. etasje selv.

Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

Ytterdør i 1. etasje er litt skeiv. I følge takstmann var dette enkelt å utbedre. Bod ved carport er ikke isolert eller tett, så det drypper en del vann innvendig fra tak og vegger. Det mangler ventilasjonsspalter i dør til begge baderom. Det mangle avrenningsåpning fra innbygget klosett på bad i 1. etasje. Sprekk/skade på kledningsbord utenfor hovedsoverom i 1. etasje. Skade/utettheter i flueduk i gesims utvendig, synlig fra terrasse utenfor stue i 2. etasje. Noe forhøyet fuktnivå målt av takstmann i trekonstruksjonen i vegg mot fjell på (sove)rom i underetasje, men ikke påvist fuktskader her. Riss/sprekker i flisfuger bad 1. etasje. Blandebatteri kjøkkenvask i underetasje er litt løs.

Se selgers egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

Innhold

Velkommen til Snømyr 2A - din nye bolig? Innholdsrik og flott tomannsbolig med carport. Flere boder og fine uteområder. Fra boligen har man korte avstander til Snømyra barnehage, fotballøkke, lekeplass, flotte turområder og Lomtjønna med badebasseng. Trygg gang- og sykkelsti til sentrum i Vennesla og Vennesla barne- og ungdomsskole.

Boligen går over 3 plan og har følgende innhold:

1. etasje:

Gang:

Innbydende gang med god plass til å henge av seg yttertøy og sko. Samt trapp ned til underetasjen.

Soverom:

2 gode soverom hvorav det ene har walk-in-closet. Fra walk-in-closet har man utgang til bod.

Bad/vaskerom:

Flislagt bad/vaskerom med varme i gulv. Badet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Bod:

2 praktiske boder med gode lagringsmuligheter.

2. etasje:

Stue/kjøkken:

Åpen stue-/kjøkkenløsning med lyse fargevalg og spotter i tak. Fra stue/kjøkken har man utgang til terrasse. Terrasse med bod/utestue og levegg mot nabo. Ifølge eierne er det sol til ca. kl. 20:00 midtsommers. Flott Sørlandskjøkken med god skap- og benkeplass. Integriert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kaffemaskin, samt kjøleskap som medfølger i handelen. Stue med god plass til både spisegruppe og sofagruppe. Varmepumpe fra 2021.

Underetasje:

Bod:

Bod brukt som gang. Rommet er ikke godkjent til varig opphold/beboelse.

Kjellerstue/kjøkken:

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap medfølger i handelen. Kjellerstue med plass til sofagruppe og spisegruppe.

Bad/vaskerom:

Flislagt bad/vaskerom med varme i gulv. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Trapperom/bod og bod:

Den ene boden er brukt som soverom. Rommet er ikke godkjent til varig opphold/beboelse.

Boligen er godkjent med en boenhet. Dagens eier har leid ut underetasjen. Den er tidligere blitt utleid for kr. 7 000,- til kr. 7 500,- per mnd. ekskludert strøm. Da selger leide ut underetasjen var underetasjen ulovlig fradelt (uten intern gjennomgang). Gulv / luke som sperret igjen underetasjen er fjernet slik at det nå er intern forbindelse mellom etasjene. Det foreligger avslag fra Vennesla kommune, datert 15.11.2013, vedrørende opprettelse av egen boenhet i underetasjen.

Carport med bod og lader for el-bil. Redskapsbod og bod ved inngangspartiet til underetasjen.

Alt i alt er dette en bolig som bør sees - en bolig som kan passe mange. Velkommen til påmeldingsvisning!

Standard

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene og innvendige tak er av malte plater. Flislagte bad/vaskerom.

Spotter i tak i flere rom.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Boligen har sikringsskap med automatsikringer plassert i gang.

Innbo og løsøre

Medfølger: Lang "gardintrapp" på terrasse, løst glassgelender til trapp, hvit oppbevaringshylle m/skuffer i "trappebod" i underetasje, monterbart rekkverk til trapp i utebod, ekstra wire til trappegelender, to snøskuffer i utebod, feiekoster i utebod, hyller i utebod v/carport

Medfølger ikke: Speil og bilder på vegger, vaskemaskin.

Liste over løsøre og tilbehør må leses før budgivning. Her fremgår hvilke løsøre som skal følge eiendommen dersom dette var på eiendommen ved kjøpers besiktigelse om annet ikke er avtalt.

Hvitevarer

Følgende hvitevarer følger handelen: Kjøleskap, stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og innebygget kaffemaskin. Samt. stekeovn, platetopp, kjøleskap og oppvaskmaskin i underetasjen.

TV/Internett/Bredbånd

Internett (fiber) fra Altibox.

Parkering

Selgerne disponerer carport nr. 2 i rekken fra venstre. De gjøres oppmerksom på at de 4 carportene er på fellesareal ihht. seksjonering og det foreligger ingen skriftlig avtale på fordeling av carportene i sameiet. Kjøper overtar ansvar/risiko for å eventuelt formalisere en skriftlig avtale på fordeling av carportene. Forøvrig parkeringsplasser på fellestomt.

Forsikringsselskap

Fremtind Forsikring AS-70

Polisnummer

28287429

Diverse

Alle innvendige og utvendige arealangivelser er hentet fra vedlagte tilstandsrapport.

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

Boligen selges umøblert.

Sameiet er per dags dato ikke etablert, det er ingen aktiv forretningsførsel, og det er heller ikke utarbeidet regnskap, budsjett, husordensregler eller vedtekter.

ENERGI

Oppvarming

Varme i gulv på begge bad. Varmepumpe fra 2021.
Forøvrig elektrisk oppvarming.

Energikarakter

C

Energifarge

Rød

ØKONOMI

Kommunale avgifter

Kr 10 582

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Inkluderer: Vann og avløp. Det er montert vannmåler i boligen, avgift varierer etter forbruk. Renovasjon kommer i tillegg og faktureres direkte fra Avfall Sør. Beregnet årsbeløp for 2024 kr. 4 014,-

Eiendomsskatt

Kr 5 181

Eiendomsskatt år

2024

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatten på denne boligen for år 2024, er beregnet til å bli kr. 5 181,-

Formuesverdi primær

Kr 741 469

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 2 817 580

Formuesverdi sekundær år

2022

Andre utgifter

Strøm og forsikring kommer i tillegg, ikke spesifisert av eiere.

Velforening

Det kan være pliktig medlemskap i Snømyr og Lomtjønn Velforening, ikke spesifisert av eiere.

Tilbud lånefinansiering

Vi anbefaler våre kunder å ta kontakt med vår samarbeidspartner Sparebanken Sør, på tlf. 38 10 92 00, for et uforpliktende tilbud.

OFFENTLIGE FORHOLD

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

4223/4/346/1:

04.06.2007 - Dokumentnr: 445218 - Bestemmelse om bebyggelse

Rettighetshaver: Knr:4223 Gnr:4 Bnr:64 Snr:1

Rettighetshaver: Knr:4223 Gnr:4 Bnr:64 Snr:2

Gjelder redskapsbod/garasje

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:4223 Gnr:4 Bnr:346

Gjelder denne registerenheten med flere

13.01.2011 - Dokumentnr: 30232 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 1

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 102/419

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 28.04.2015. Ferdigattesten gjelder andre småhus med 3-4 boliger, endring av bygg bolig - utvendig tilbygg mindre enn 50m². Vennesla kommune bekrefter i mail til megler den 31.10.2024 at kommunen tolker dokumentet som ferdigattest for boligen, datert 28.04.2015, gjelder for leiligheter i A og B og trapperom i 2 A. At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det er avvik mellom godkjente tegninger, datert rev. 20.06.2012/12.06.2013 og dagens planløsning. Boder i underetasjen er innredet/brukt som soverom og gang. De ombygde rommene er ikke godkjent til varig opphold/beboelse. Alkove i 1. etasje er innredet/brukt som bod/kontor. Rommet er ikke godkjent til varig opphold/beboelse. Walk-in-closet med inngang fra soverom i 1. etasje og bod med inngang fra alkove i 1. etasje er bygd på i etterkant. Det foreligger ikke godkjente tegninger/ferdigattest. Det foreligger heller ikke godkjente tegninger/ferdigattest på redskapsbod og bod med utgang fra walk-in-closet. Ulovlige tiltak vil kommunen kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Risiko og eventuelle kostnader forbundet med eventuell søknad-/godkjenning påhviler kjøper.

Tidligere har trapp mellom 1. etasje og underetasjen vært sperret igjen med luke/gulv. Dette er nå åpnet opp igjen slik at det er intern gjennomgang mellom alle etasjene i boligen. Det gjøres oppmerksom på at det foreligger et vedtak utstedt av Vennesla kommune, datert 15.11.2013 som viser til at Snømyr 2A og B ble uten søknad omgjort til egne brannceller for å kunne leies ut og det ble i den sammenheng innredet kjøkken/ bad i begge underetasjene og underetasjene fikk egen inngang. Kommunen viser til møte 01.03.2013 på Herredshuset ang. avslag på rammesøknad / dispensasjon i etterkant om 3 ekstra boenheter. Kommunen tillater ikke at underetasjen opprettes til en egen boenhet, det må være intern forbindelse mellom etasjene. Kjøper overtar ansvar for å ikke endre boligen slik at det er i strid med kommunens vedtak.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

Privat adkomst - brøyting og vedlikehold av vei må påregnes av kjøper. Brøting ca. kr. 3 250,- for vinteren 2024-2025.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til Frittliggende småhusbebyggelse, tilhører Lomtjønn flatereguleringsplan, datert 25.05.1978. Bebyggelsesplan, reguleringsformål: Konsentrert småhusbebyggelse. Plannavn: Snømyr gnr. 4, bnr. 346, datert 13.01.2010.

Kommuneplanens hensynssoner: Rød/gul støysone.

På generell basis gjør vi oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om.

Adgang til utleie

Boligen er godkjent med en boenhet. Dagens eier har leid ut underetasjen. Den er tidligere blitt utleid for kr. 7 000,- til kr. 7 500,- per mnd. ekskludert strøm. Da selger leide ut underetasjen var underetasjen ulovlig fradelt (uten intern gjennomgang). Gulv / luke som sperret igjen underetasjen er fjernet slik at det nå er intern forbindelse mellom etasjene. Det foreligger avslag fra Vennesla kommune, datert 15.11.2013, vedrørende opprettelse av egen boenhet i underetasjen.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar konsesjon

Ingen.

Kommentar odelsrett

Ingen.

KONTRAKTSGRUNNLAG

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningsfagkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Prisantydning

Kr 2 890 000

Totalpris

Kr 2 979 750

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 890 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

72 250,00 (Dokumentavgift)
16 500,00 (HELP Boligkjøperforsikring* (valgfritt))
500,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
500,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

73 250,00 (Omkostninger totalt (uten HELP Boligkjøperforsikring))
89 750,00 (Omkostninger totalt (med HELP Boligkjøperforsikring))

2 963 250,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten HELP Boligkjøperforsikring))
2 979 750,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med HELP Boligkjøperforsikring))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer, og at dokumentavgiftsgrunnlaget aksepteres av Kartverket.

Overtakelse

Etter avtale. Angi ønsket overtakelse i ditt bud!

Budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet må signeres, og budgiver må i tillegg legitimeres. Benytt "Gi bud"-knappen på våre annonser for å registrere ditt bud elektronisk. Dette er en enkel og sikker løsning som lar deg legitimere deg og signere budet elektronisk ved hjelp av BankID. Når første bud er gitt vil du motta en SMS-kvittering som du kan svare på for å gi eventuelle budforhøyelser. Budforhøyelser kan også gis ved å trykke "Gi bud" i våre annonser på nytt, eller via e-post eller andre skriftlige metoder. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt. Bud som ikke er skriftlig eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må et hvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet. For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning", som er på baksiden av budskjemaet. Det forutsettes at hjemmel overføres til kjøper.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato.

Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted. Sørmeglere AS tar ikke imot innbetalinger fra utlandet, innbetaling av oppgjør skal foretas samlet fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Megler tar ikke imot oppgjør i form av kontanter eller bankremisse.

Hvitvaskingsreglene

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet, innhente opplysninger om reelle rettighetshavere og kundeforholdets formål og tilsiktede art. Videre skal megler kontrollere midlenes opprinnelse, samt gjennomføre kundekontroll av personer med disposisjonsrett til konto som benyttes ved transaksjoner til klientkonto.

Kundekontroll skal gjennomføres løpende gjennom hele oppdragsperioden, dersom megler på noe tidspunkt ikke får gjennomført tilstrekkelig kundekontroll har megler rett til å avvike kundeforholdet.

Megler er underlagt rapporteringsplikt til Økokrim ved mistanke om brudd på hvitvaskingsloven. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles og megler kan i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen. Partene i handelen kan komme i ansvar for tap den andre part påføres som følge av brudd på hvitvaskingsregelverket, partenes rettigheter ved mislighold.

Personopplysningsloven

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølging. Les mer om personvern i vår personvernerklæring på sormeglere.no/personvern

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset til eiendommens salgssum, oppad begrenset til 14 millioner kroner. Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjølpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Egenandel kr. 4 000,- påløper i tvistesaker. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar fra kr 4.100,- til kr 6.400,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglere vederlag

Provisjon (kr.45 000)
Grunnpakke markedsføring (kr.10 950)
Oppgjør (kr.9 900)
Panterett med urådighet - statens kartverk (kr.500)
Tilrettelegging (kr.15 950)
Totalt kr. (kr.82 300)
Eierskifteforsikring og tilstandsrapport kommer i tillegg.

Dersom eiendommen ikke omsettes, belastes oppdragsgiver for tilrettelegging, markeds pakke og avtalte tillegg.

Selger

Tone Elizabeth Sabro
Gunnar Roland Tjomlid

Oppdragsansvarlig

Kristina Omdal
Eiendomsmegler
kristina.omdal@sormegleren.no
Tlf: 995 65 322

Ansvarlig megler

Kristina Omdal
Eiendomsmegler
kristina.omdal@sormegleren.no
Tlf: 995 65 322

Sørmegleren AS, avd. Vennesla, Revia 1
4700 VENNESLA
Tlf: 380 22 222
Organisasjonsnummer: 9441 21 331

Salgsoppgavedato

08.11.2024



Fra boligen har man korte avstander til Snømyra barnehage, fotballøkke, lekeplass, flotte turområder og Lomtjønna med badeplass.



Velkommen inn!



Innbydende gang med god plass til å henge av seg yttertøy og sko. Samt trapp ned til underetasjen.



2 gode soverom. Soverom 1 i flotte fargevalg og med walk-in-closet.



Praktisk walk-in-closet med utgang til bod.



Soverom 2.



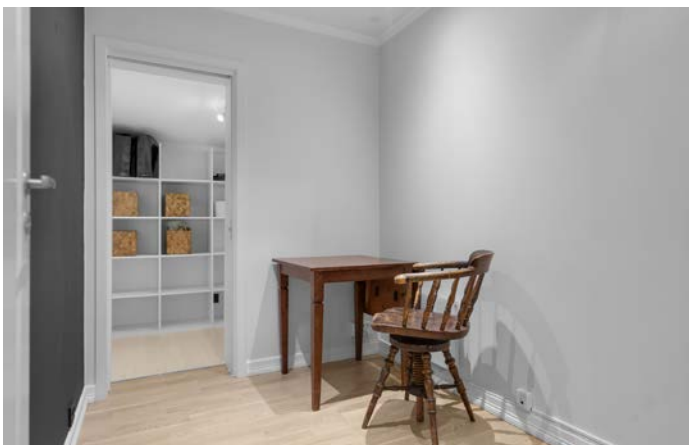
Badet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.



Flislagt bad/vaskerom med varme i gulv.



Opplegg for vaskemaskin i rommet.



2 praktiske boder med gode lagringsmuligheter.



Fra 1. etasje har man spiraltrapp til 2. etasje.



Integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kaffemaskin, samt kjøleskap som medfølger i handelen.



Flott Sørlandskjøkken med god skap- og benkeplass.



Åpen stue-/kjøkkenløsning.



Fra kjøkken har man åpen løsning inn mot stuen.



Stue med god plass til både spisegruppe og sofagruppe.



Stue med lyse fargevalg og spotter i tak.



Flere store vinduer som gir mye naturlig lys.



Varmepumpe fra 2021.



Romslig terrasse med levegg mot nabo.



Bod/utestue. Ifølge eierne er det sol til ca. kl. 20:00 midtsommers.



Boligen er godkjent med en boenhet. Det foreligger avslag fra kommunen vedrørende opprettelse av egen boenhet i underetasjen.



Kjellerstue i underetasjen.



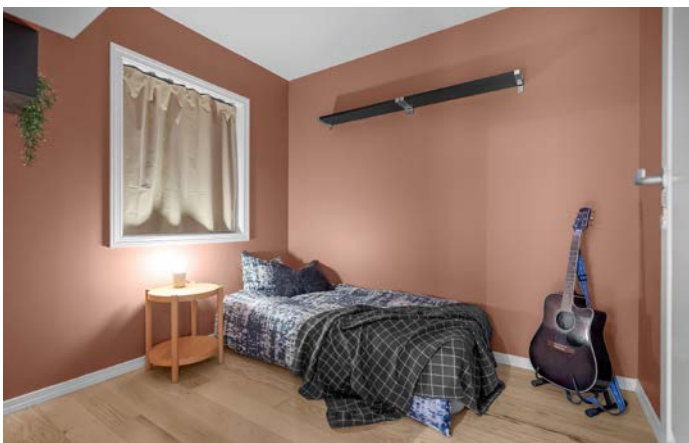
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap medfølger i handelen.



Kjøkkenet i underetasjen.



Flislagt bad/vaskerom med varme i gulv.



Bod brukt som soverom. Rommet er ikke godkjent til varig opphold.



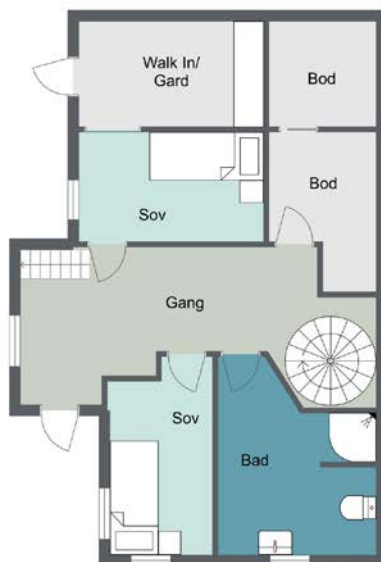
Carport med bod og lader for el-bil. Redskapsbod.



SØRMEGLEREN

Plantegningene er ikke målbare og kan inneholde feil.
Møbleringen på tegningene gjengir ikke faktisk møblering og er der bare som illustrasjon.

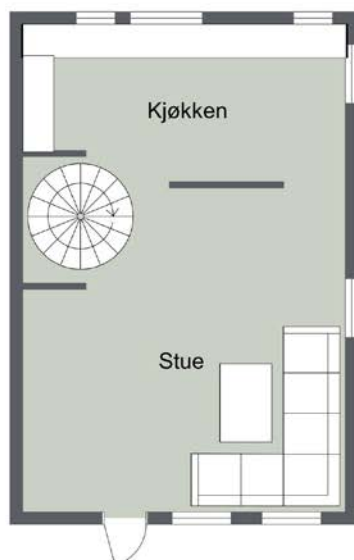
Plantegning underetasjen.



SØRMEGLEREN

Plantegningene er ikke målbare og kan inneholde feil.
Møbleringen på tegningene gjengir ikke faktisk møblering og er der bare som illustrasjon.

Plantegning 1. etasje.



 Boligfotograf.net



SØRMEGLEREN

Plantegningene er ikke målbare og kan inneholde feil.
Møbleringen på tegningene gjengir ikke faktisk møblering og er der bare som illustrasjon.

Plantegning 2. etasje.



Velkommen til visning!



I henhold til avhendingsloven av 3. juli 1992 §§ 3-4 og 3-5 skal eiendommen når ikke annet er avtalt, overdras med de innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, herunder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset bygningen. Loven definerer ikke hva som omfattes av *innredning og utstyr* eller hva som regnes som *fastmontert eller særskilt tilpasset*. Partene kan fritt avtale hva som skal følge med boligen, og der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør følge med som det fremkommer i denne oversikten. Dersom det nedenstående ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven. Hvitevarer som ikke er nevnt, følger ikke med i handelen. Dette følger med (sett kryss/kommentar):
 Kjøleskap / kombiskap Frysenskap / -boks Komfyr/stekeovn/koketopp

 Oppvaskmaskin Annet: Innebygget kaffemaskin
2. Heldekningsstepper følger med uansett festemåte.
3. Varmekilder som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser, varmeovner på hjul og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, radio og musikkanlegg. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantennor og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Løse og veggmonterte TV/flatskjermer med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med. Se også pkt. 12.
5. Baderomsinnredning, badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil, skap og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere medfølger.
6. Garderobeskap medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, både fastmontert og løs innredning som trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. Avtrekksvifter av alle slag, og fastmonterte airconditionanlegg og ventilasjonsanlegg medfølger.
10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke m.m.
11. Lyskilder som kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. Installerte smarthusløsninger med sentral som styrer lys, varme, lyd og lignende, samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere eller lignende medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. Utvendig søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. Postkasse medfølger.

..forts. neste side

GRT/ES
Selgers initialer

15. Utendørs innretninger slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar, jacuzzi og lignende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger.
16. Fastmontert vegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eiers og brukers plikt til å se til at utstyret finnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. Samtlige nøkler til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtagelsen, herunder nøkler til boder, uthus, garasjeportåpnere eller lignende. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten eller i fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Eventuelle endringer i løstø- og tilbehørslisten kommenteres under:

Medfølger: Lang "gardintrapp" på terrasse, løst glassgelender til trapp, komfyr/steketopp/ kjøleskap/oppvaskmaskin på kjøkken i underetasje, hvit oppbevaringshylle m/skuffer i "trappebod" i underetasje, monterbart rekkverk til trapp i utebod, ekstra wire til trappegelender, to snøskuffer i utebod, feiekoster i utebod, hyller i utebod v/carport

Medfølger ikke: Speil og bilder på vegger, vaskemaskin

Kristiansand, 22.10.2024

Sted / Dato

Gunnar R. Paulsen
Selgers signatur

Nabolagsprofil

Snømyr 2A - Nabolaget Hunsfoss/Lomtjønn - vurdert av 75 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Lomtjønnkrysset Linje 34	0 min	0 km
Vennesla stasjon Buss, tog	3 min	2.4 km
Vennesla stasjon Linje F5	3 min	2.4 km
Kristiansand Kjevik	16 min	
Kongshavn brygge Linje 91	27 min	23.3 km

Skoler

Oasen skole Vennesla (1-10 kl.) 88 elever, 7 klasser	4 min	2.9 km
Vennesla skole (1-7 kl.) 549 elever, 26 klasser	5 min	3.1 km
Moseidmoen skole (1-7 kl.) 341 elever, 18 klasser	5 min	3.4 km
Kvarstein skole (1-7 kl.) 158 elever, 12 klasser	7 min	5.2 km
Vennesla ungdomsskole (8-10 kl.) 479 elever, 37 klasser	5 min	3.1 km
Kristen VGS Vennesla	4 min	
Vennesla videregående skole 624 elever	5 min	3.1 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene

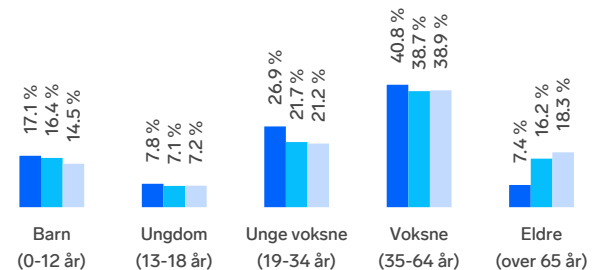
Veldig bra 80/100



Naboskapet

Godt vennskap 75/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Hunsfoss/Lomtjønn	1 514	635
Vennesla	13 957	6 153
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager



Snømyra barnehage (0-5 år) 106 barn	2 min	0.2 km
Piningen barnehage (0-5 år) 52 barn	15 min	1.1 km
Bjønnåsen Solkollen barnehage (1-5 ...) 28 barn	25 min	1.9 km

Dagligvare

Kiwi Vennesla	24 min
Spar Bruvegen	3 min




Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Sykkel

 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 91/100

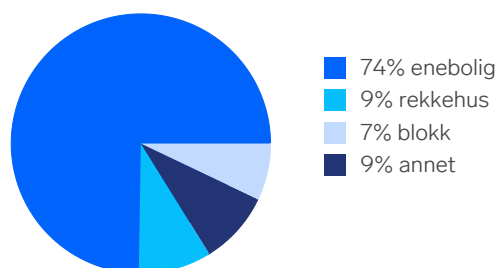
 **Støynivået**
Lite støynivå 87/100

 **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 87/100

Sport

- | | |
|--|---|
|  Snømyr balløkke
Ballspill | 3 min 
0.2 km |
|  Lomtjønn
Ballspill, fotball | 8 min 
0.6 km |
|  Treningssenteret | 4 min  |
|  Trimeriet Vennesla | 4 min  |

Boligmasse







«Hyggelige naboer, ikke for mye trafikk. Aksept for forskjellighet i forhold til eksempelvis hage standard. Trygt for barna.»

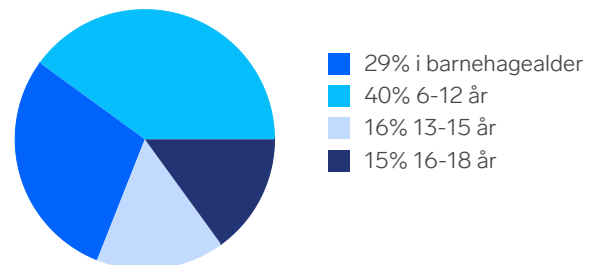
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

- | | |
|---|--|
|  Rona Senter | 19 min  |
|  Boots apotek Vennesla | 19 min  |

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn






Flerfamilier



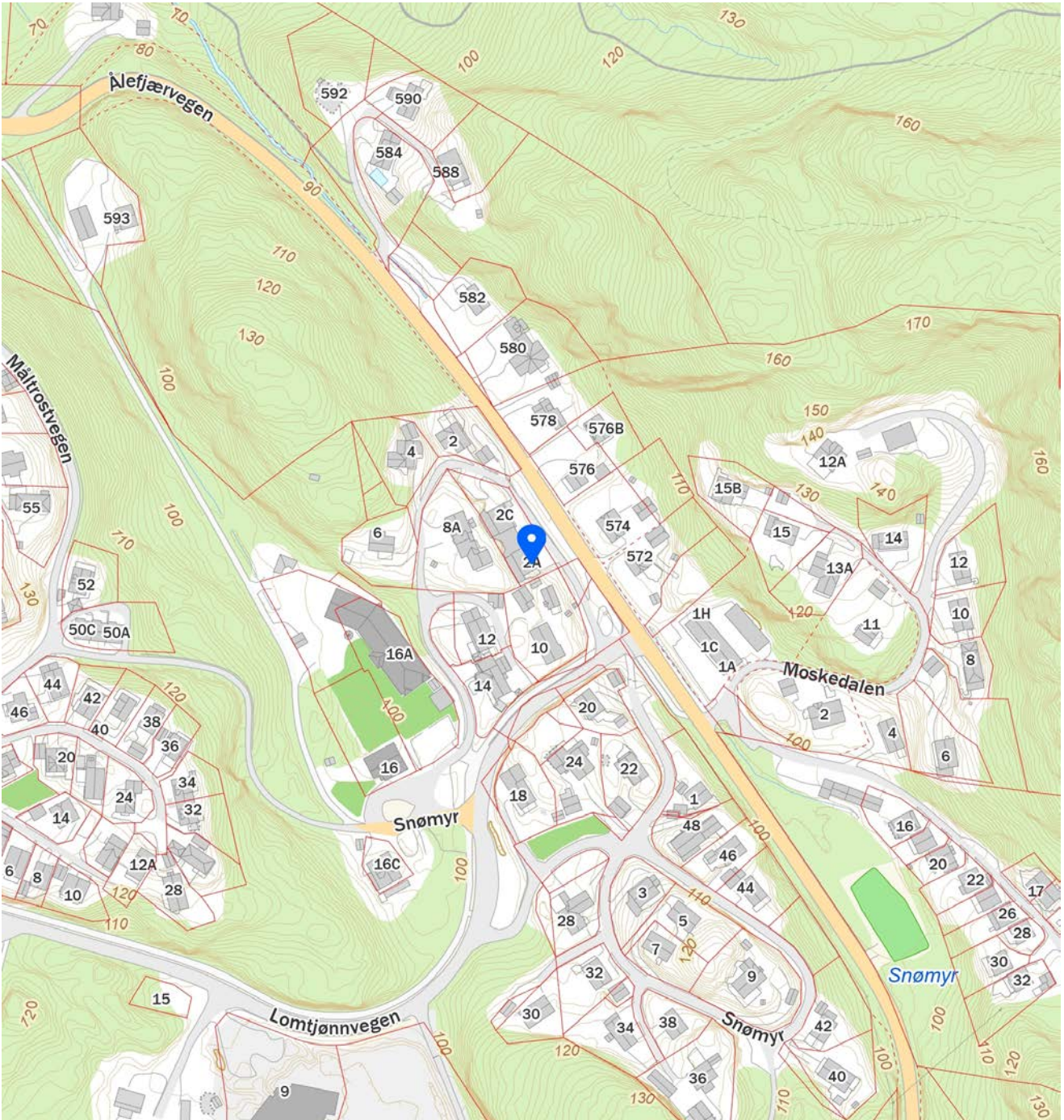
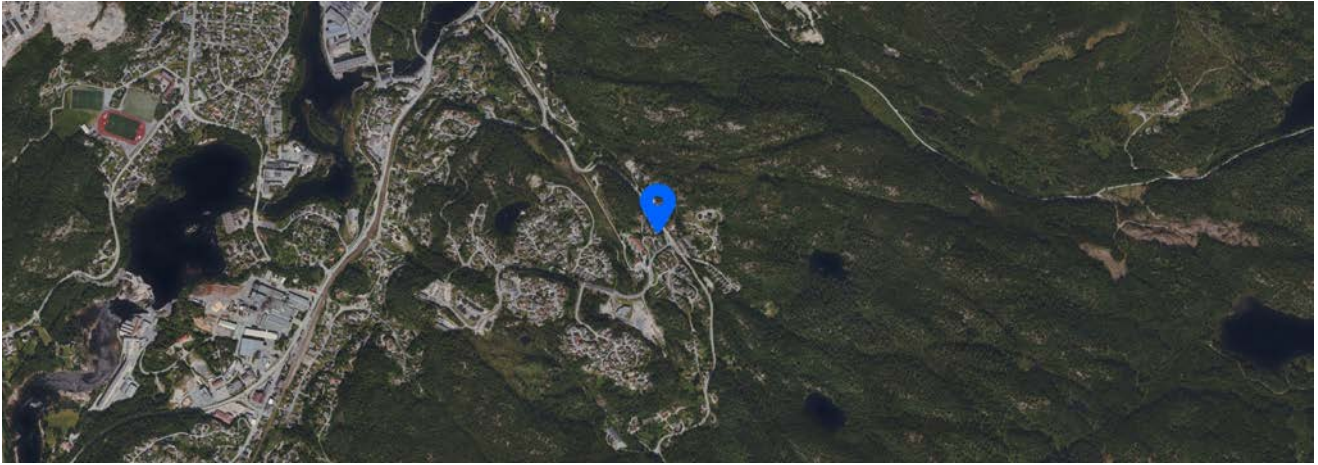
0%

43%

-  Hunsfoss/Lomtjønn
-  Vennesla
-  Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	56%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Snømyr 2 A, 4708 VENNESLA

 VENNESLA kommune

 # gnr. 4, bnr. 346, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 151 m² BRA-i: 138 m²



Befaringsdato: 09.10.2024

Rapportdato: 06.11.2024

Oppdragsnr.: 22159-1091

Referansenummer: DM1722

Autorisert foretak: Byggmester Lindekleiv

Sertifisert Takstingeniør: Anders Lindekleiv

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrappportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Byggmester Lindekleiv

Byggmester Lindekleiv er et lite lokalt snekkerfirma fra Eikeland i Vennesla. Vi driver med alt fra restaurering av eldre boliger til nybygg og tomteutvikling. I 2023 startet vi også med taksering. Vi utfører jevnlig oppdrag i Vennesla, Lillesand, Birkenes og Kristiansand. I tillegg har vi faste turer i innlandet og østlige deler av Agder, samt Setesdal, Brokke og Hovden.

For spørsmål kontakt oss gjerne på telefon, sms eller e-post. For ytterligere info, besøk vår hjemmeside eller på Facebook.
<https://www.lindekleiv.no/>



Rapportansvarlig

Anders Lindekleiv
Uavhengig Takstingeniør
anders@lindekleiv.no
993 73 223



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsløse slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Del av vertikaldelt tomannsbolig på lomtjønn i Vennesla oppført i 2011. Bygningen fremstår generelt med normal bruksslitasje både utvendig og innvendig, og har stedvis noe vedlikeholdsetterslep.

Oppsummering/ sammendrag av dette vises senere i rapporten.

Spørsmål vedrørende rapporten kan rettes direkte til utførende takstmann på mobil 99373223. Evt. sende mail med dine spørsmål til: Anders@lindekleiv.no
Forøvrig må hele rapporten leses og deretter bruke god tid på visning.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2011

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av pappshingel.
Takrenner, nedløp og beslag av metall.
Boligen har yttervegger av bindingsverk i tre.
Boligen har stående beiset trekledning fra byggeår.
Takkonstruksjonen er lukket uten luke for inspeksjon av taket fra innsiden av boligen.
Boligen har malte trevinduer med isolerglass.
Boligen har malt ytterdør og malt balkongdør i tre.

Veranda andre etasje ok.

Veranda første etasje skade på bærekonstruksjon synlig fra vindu i underetasjen.
Blomsterkasse mot fjell ved inngangsparti har seget ut og må utbedres.

Veranda underetasjen ok, noe slitasje på topprekke bør utbedres.

Trapp fra første etasje og ned underetasje av trykkimpregnert tre med ståltrinn
Rekkverk av trykkimpregnert tre.
Boligen er i et borettslag hvor det sannsynligvis er felles utvendig vedlikehold. Sameievedtekter regulerer slike forhold, dette bør undersøkes av kjøper. Det er ikke utført detaljert tilstandsanalyse av felles forhold i sameiet.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat.
Veggene er av malte plater.
Innvendige tak er av malte plater.
Boligen har trebjelkelag som etasjeskiller og og støpt plate på mark.
Boligen har spiraltrapp med rekkverk av metall mellom første og andre etasje.
Trapp mellom underetasjen og første etasje er fjernet.
Innvendige dører av malte speildører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom første etasje.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Det er fliser på veggene og malte plater i tak.
Det er fliser på gulvet med elektriske varmekabler som varmekilde.
Gulvet har jevnt fall mot dør da det er sluk under dusjkabinett og sluk ved dør, eventuelt lekkasjevann/vannspøl vil renne mot dør. Det er oppkant ved dør på 30mm.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Det er elektrisk styrt vifte.

Bad/vaskerom underetasje

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Det er fliser på veggene og malte plater i tak.
Det er fliser på gulvet med elektriske varmekabler som varmekilde.
Gulvet har slakt fall (5mm) fra dør til dusjnisse og 10 mm fall i dusjnisse til sluk. Det er målt ca 15 høydeforskjell fra gulv ved dørterskel til topp slukrist.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Badet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er elektrisk styrt vifte.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenandre etasje har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkkenet i underetasjen har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Beskrivelse av eiendommen

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

Det er besiktiget i rørskap på bad/vaskerom i underetasjen og første etasje.

Det er avløpsrør av plast fra byggeåret.

Boligen har naturlig ventilasjon med elektrisk avtrekk fra våtrom og kjøkken og tillufts-ventiler i vinduer.

Det er installert varmepumpe med innedel i stue i første etasje. Normalt vedlikehold og service påregnes

etter produsentens anbefalinger.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Boligen har sikringskap med automatsikringer plassert i gang.

Boligen har brannvarsler og branslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Dreneringen er fra byggeår 2011.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

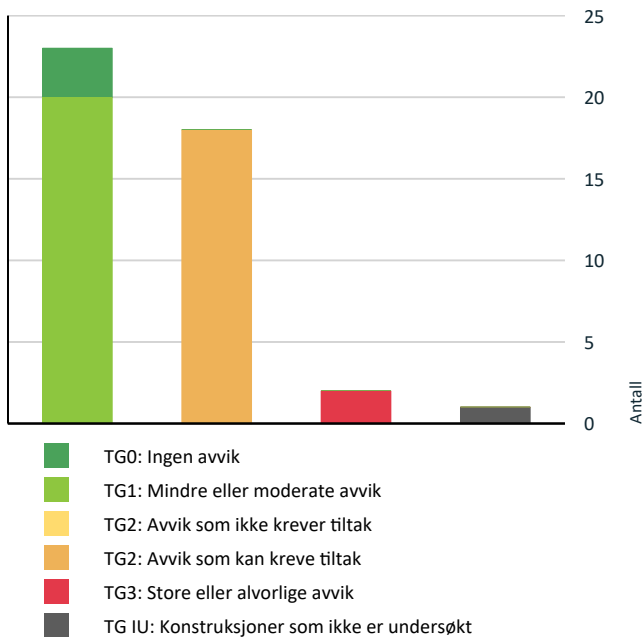
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

I andre etasje er det etablert garderobe og utvendig bod fra soverom, samt bod ved sovealkove. Eier opplyser om at dette ble utført av forrige eier.

På befaringsdagen var det ikke montert trapp mellom kjeller og andre etasje, eier opplyser om at dette utføres før salg.

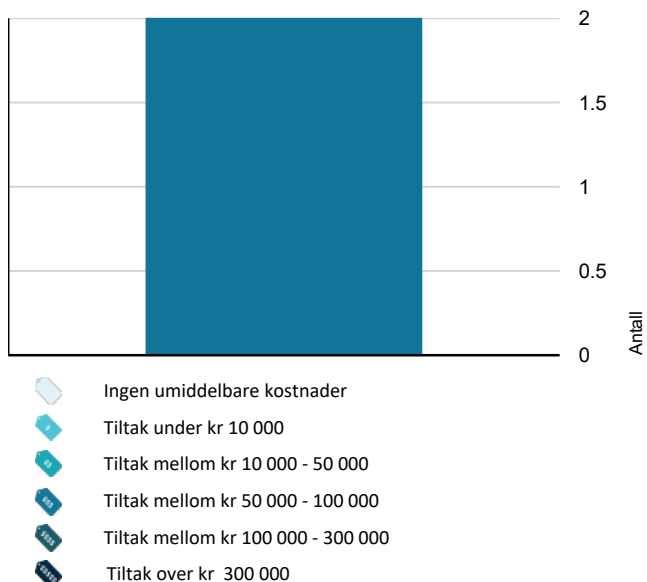
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Befaringen er utført 09.10.24 Klokka 12.00

Det var skyer/regn og 10 grader.

Målingene er utført med Limit laser 1001HV/G Professional med Nivelleringspresisjon $\pm 0,3$ mm/m*

Fuktmålingene/fuktsøkene er utført med ProtimeterMMS3

Garasjer/boder og lignende har generelt en enklere byggeskikk og standard og blir derfor ikke vurdert på samme måte som boligen.

Overflater er vurdert i rapporten, kun slitasje/svikt ut over normal bruks- og aldersslitasje nevnes. Dette gjelder synlige flater.

Det er ikke flyttet på tunge møbler, bilder, tepper og andre gjenstander hvis ikke det er nødvendig for å komme til utsatte områder.

Branntekniske forhold/brannskille mellom boenhetene er ikke kontrollert.

Det tas forbehold om eventuelle skjulte feil/mangler. Lukkede konstruksjoner og overflater er ikke kontrollert.

Dersom det ikke er utført hulltaking, er det utført fuktsøk/fuktmåling ved egnet fuktmålingsutstyr. Det er utført på erfaringsmessig utsatte steder på våtrommene. Kun avvik blir kommentert.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng. Det er avvik:

Noe mangelfull musesikringen i nedre del av kledning.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Carport

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

Det er avvik:

Hull i flueduk i gesims utvendig.

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Inngangsdør til andre etasje tar i svill.

! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Avvik på 20 mm målt i stue i andre etasje.

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

Målingen av 25 % fuktverdi i treverket indikerer potensiell risiko for fremtidige fukt- og råteskader, selv om det for øyeblikket ikke er synlige skader eller råte.

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

! Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist sprekker i fliser.

! Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen på resterende membran på bad som ikke ble utbedret.

! Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

! Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

! Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

! Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

! Kjøkken > Underetasje > KjellerstueStue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank underetasje [Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.

Sammendrag av boligens tilstand

! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

Det er avvik:

Boligen er bygd tett inntil terreng på side.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2011

Kommentar
Opplysninger om byggeår er hentet fra eiendomsverdi.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra taknivå i stige.



TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av metall.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det må lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Tilstandsrapport



Nedløp fra takvann er ikke ført i rør ved grunn.

Veggkonstruksjon

Boligen har yttervegger av bindingsverk i tre. Boligen har stående beiset trekledning fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terrenget.
- Det er avvik:

Noe mangelfull musesikringen i nedre del av kledning.

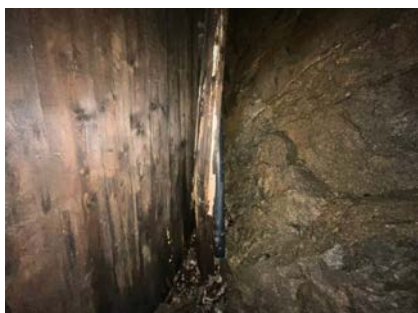
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Tiltak:

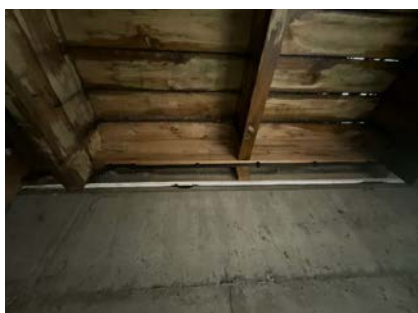
Del av kjeller er bygd tett inn i mot fjellet/terreng. Kledning er montert for nær terrenget, samt nedløp fra takvann er ikke ført i rør ved grunn. Det ble på befaringsdagen konstatert høy fuktighet i område. Det må gjøres tiltak på veggkonstruksjonen f.eks kappe kledning og montere beslag imot fjell, samt føre vann fra nedløp til grunn. Konsekvensen er skade på veggkonstruksjonen. Avviket er synlig fra vindu i bod i kjeller.

Musesikring må utbedres, konsekvens er fare for mus i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Kledningen går helt ned mot fjell, samt nedløp fra takvann fukter opp område. Kledning går helt inntil fjellet.



Skalkebord på veranda klemmer ikke museband.

Tilstandsrapport

TE 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen er lukket uten luke for inspeksjon av taket fra innsiden av boligen. Det ble ikke observert avvik på synlige deler av tak på loft. Utførelsen av konstruksjonen antas å være etablert i samsvar med gjeldende forskrifter og krav på byggemeldingstidspunkt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Hull i flueduk i gesims utvendig.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Flueduk skal hindre insekter og fugler å kunne trenge inn i konstruksjonen. Flueduk må utbedres.



Hull i flueduk i gesims.

TE 1 Vinduer

Boligen har malte trevinduer med isolerglass. Enkelte vinduer funksjonstestet på befaringsdagen. Normalt vedlikehold som justering og smøring av hengsler må påregnes.



TE 2 Dører

Boligen har malt ytterdør og malt balkongdør i tre. Normalt vedlikehold som justering og smøring av hengsler må påregnes.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Inngangsdør til andre etasje tar i svill.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

Tilstandsrapport



TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda andre etasje ok.

Veranda første etasje skade på bærekonstruksjon synlig fra vindu i underetasjen. Blomsterkasse mot fjell ved inngangsparti har seget ut og må utbedres.

Veranda underetasjen ok, noe slitatsje på topprekke bør utbedres.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen.

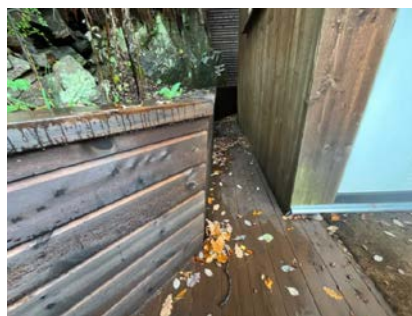
Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

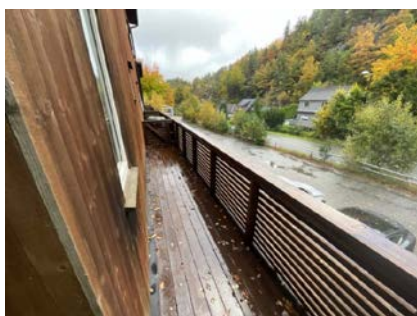
Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Veranda i andre etasje OK



Blomsterkasse ved inngangsparti bør utbedres grunnet skjevheter.

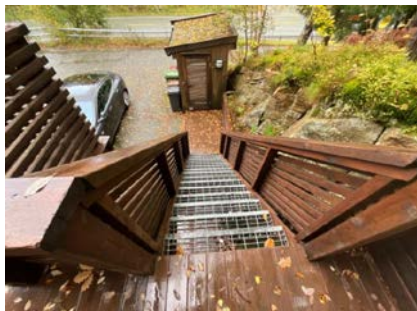


Skade på søyle synlig fra vindu i bod i underetasjen. Høy fuktighet i område.

Tilstandsrapport

TG 1 Utvendige trapper

Trapp fra første etasje og ned underetasje av trykkimpregnert tre med ståltrinn
Rekkverk av trykkimpregnert tre.



TG 2 Andre utvendige forhold

Boligen er i et borettslag hvor det sannsynligvis er felles utvendig vedlikehold. Sameievedtekter regulerer slike forhold, dette bør undersøkes av kjøper. Det er ikke utført detaljert tilstandsanalyse av felles forhold i sameiet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

TG IU Carport

Leiligheten har parkeringsplass og bod i felles carport. Det ble på befaringsdagen påvist lekkasje fra takplater i bod og carport, dette bør utbedres for å hindre skade på konstruksjonen. Carport anses å være del av sameie og er ikke videre vurdert.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat.

Veggene er av malte plater.

Innvendige tak er av malte plater.

Overflater fremstår med normal bruks og aldersslitasje. Det nevnes at dette er en brukt bolig og at slitasje må forventes. Skruerull, normal bruks- og aldersslitasje mm er normalt. Noe fargeforskjeller og sår på parkett og veggflater er også normalt om det har hengt bilder på vegger, tepper på gulv etc.

Tilstandsrapport



Skruehull på vegger.



Ne slitasje på laminatgulv enkelte steder.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har trebjelkelag som etasjeskiller og og støpt plate på mark.

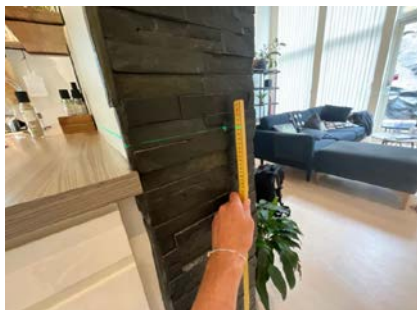
Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Avvik på 20 mm målt i stue i andre etasje.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.



Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og det foreligger ikke dokumentasjon på om bygget er utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

I underetasjen er det laminat/parkett på gulvene. Veggene er påførte med plater og isolasjon. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt i bod . Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 25.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

Målingen av 25 % fuktverdi i treverket indikerer potensiell risiko for fremtidige fukt- og råteskader, selv om det for øyeblikket ikke er synlige skader eller råte.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.



Forhøyede fuktverdier ved måling.

Innvendige trapper

Boligen har spiraltrapp med rekkverk av metall mellom første og andre etasje. Trapp mellom underetasjen og første etasje er fjernet.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.



Innvendige dører

Innvendige dører av malte speildører. Enkelte dører funksjonstestet på befaringsdagen, normalt vedlikehold som justering og smøring av hengsler må påregnes.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Det er fliser på veggene og malte plater i tak.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 2 Overflater Gulv

Det er fliser på gulvet med elektriske varmekabler som varmekilde.

Gulvet har slakt fall (5mm) fra dør til dusjnisse og 10 mm fall i dusjnisse til sluk. Det er målt ca 15 høydeforskjell fra gulv ved dørterskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

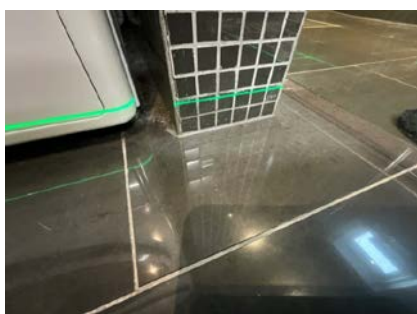
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist sprekker i fliser.

Konsekvens/tiltak

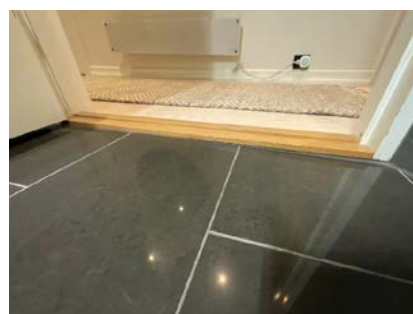
- Andre tiltak:
- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Krav til utførelse av gulv i byggt teknisk forskrift (TEK 17) skal gulvet avgrensnes av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm over det ferdige gulvet på alle ytterkanter, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet. På grunn av gulvets utførelse må det etableres oppkant av membran på 15mm ved dør. Dette har ingen betydning/risiko ved normalt daglig bruk men er for å forhindre eventuelt lekkasjevann i å spre seg til omkringliggende rom.

Anbefaler å etablere dette.



Knekt flis ved vaskemaskin og riss i fuge på vegg.



Manglende oppkant av membran ved dør.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Eier opplyser om at: I september 2023 meldte leietaker i 1. etasje om en lekkasje fra tak i inngangsparti. En rørlegger kom for å sjekke og fant lekkasje i fra badet i 2.

etasje og ned gjennom tak til 1. etasje. Vi leide inn firmaet M-Tett til å utføre en reparasjon av lekkasje med tetning av membran og bytte av sluk i dusj på bad i 2. etasje. Taket over inngangsparti i 1. etasje ble tørket ut og etterhvert tettet og malt av snekker.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen på resterende membran på bad som ikke ble utbedret.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

Badet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sisterner var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Ventilasjon

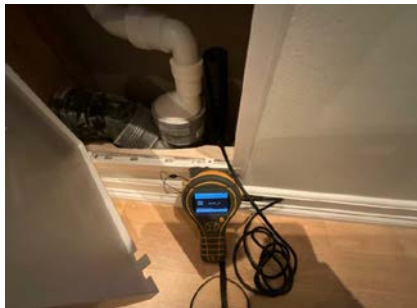
Det er elektrisk styrt vifte.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det er tilgang til konstruksjonen via luke på soverom, bak servant. Fuktmåling er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er ingen garanti for at det ikke er fukt eller svikt i konstruksjoner, men en indikasjon på at det fremstår normalt i området der hulltaking er utført.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Det er fliser på veggene og malte plater i tak.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Det er fliser på gulvet med elektriske varmekabler som varmekilde.

Gulvet har jevnt fall mot dør da det er sluk under dusjkabinett og sluk ved dør, eventuelt lekkasjevann/vannsløl vil renne mot dør. Det er oppkant ved dør på 30mm.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

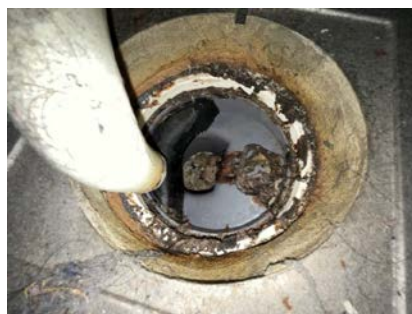
Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget systerne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

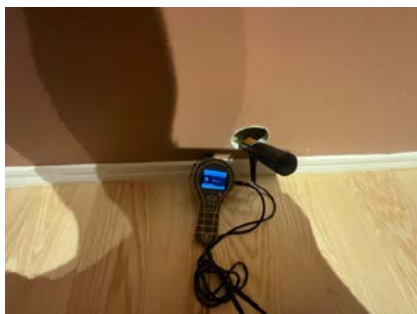
Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking utført på tilstøtende vegg bak servant i bod , med fuktverdi på under 6 vekt % inne i konstruksjonen.



KJØKKEN

UNDERETASJE > KJELLERSTUESTUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Normal slitasje alder tatt i betraktning.



UNDERETASJE > KJELLERSTUESTUE/KJØKKEN

Avtrekk

Tilstandsrapport

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.
- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.



2.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Normal slitasje alder tatt i betraktning.



2.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap på bad/vaskerom i underetasjen og første etasje.



TG1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast fra byggeåret. Rørene er innebygget, vurdering er basert på alder.

TG1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med elektrisk avtrekk fra våtrom og kjøkken og tillufts-ventiler i vinduer.

TG1 Varmesentral

Det er installert varmepumpe med innedel i stue i første etasje. Normalt vedlikehold og service påregnes etter produsentens anbefalinger.

Eier opplyser om at varmepumpe var ny i 2021.

Tilstandsrapport



TE2 Varmtvannstank underetasje

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter og er plassert i kjøkkenbenk.

Årstall: 2009

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.



TE1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken på bad i første etasje er på ca. 200 liter.

Årstall: 2018

Kilde: Produksjonsår på produkt



TE1 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Boligen har sikringsskap med automatsikringer plassert i gang.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2012

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ukjent

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Ukjent

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

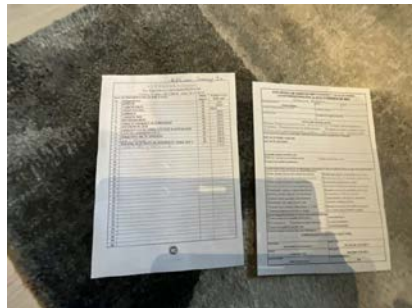
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

Tilstandsrapport



TE1 Elektrisk anlegg underetasje

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

I underetasjen er sikringskap med automatsikringer plassert i vindfang.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei
2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2012
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
7. Har det vært brann, brannpilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent
8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Tilstandsrapport



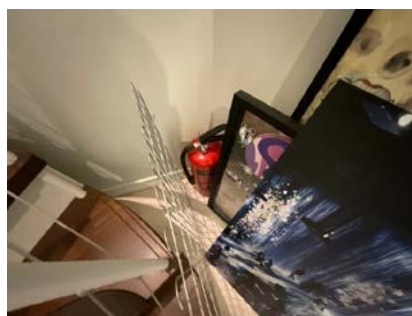
TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningsakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Boligen har brannvarsler og brannslukningsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Tilstandsrapport

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra byggeår 2011.

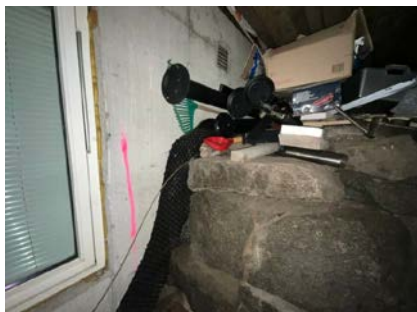
Vurdering av avvik:

- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

Se punkt for rom under terreng i rapporten.



Synlig fuktsikring av mur.

TG 2 Terrengforhold

Boligen ligger på en flat tomt med skrånende terreng i bakkant og på siden.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Boligen er bygd tett inntil terreng på side.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk tilstanden, det kan ikke utelukkes at det må gjøres tiltak for å lede vann bort fra bygningskroppen.



Murer og kledning står nesten helt inntil fjell.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør av plast og vannledninger er av plast (PEL) fra byggeår 2011.
Offentlig avløp og vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningsskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	41	10		51	14
1.Etasje	57	3		60	18
2.Etasje	40			40	27
SUM	138	13			59
SUM BRA	151				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Gang , KjellerstueStue/kjøkken , Trapperom/Bod , Bod , Bad/vaskerom	Bod carport, Redkapsbod	
1.Etasje	Gang , Soverom , Soverom 2, Bad/vaskerom , Kontor , Bod	Utvendig bod	
2.Etasje	Stue/kjøkken		

Kommentar

Under åpent areal (TBA) er det kun målt uteareal med dekke av terrassebord.
Eksternt bruksareal (BRA-e) er utvendig redskapsbod, bod i carport og bod i første etasje.
Redskapsbod er ikke vurdert, kun oppmålt etter ønske fra kunde.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: I andre etasje er det etablert garderobe og utvendig bod fra soverom, samt bod ved sovealkove. Eier opplyser om at dette ble utført av forrige eier.

På befaringsdagen var det ikke montert trapp mellom kjeller og andre etasje,eier opplyser om at dette utføres før salg.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Kommentar: Se egenerklæringsskjema.

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	121	30

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.10.2024	Anders Lindekleiv	Takstingeniør
	Gunnar Roland Tjomlid	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4223 VENNESLA	4	346		1	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Snømyr 2 A

Hjemmelshaver

Tjomlid Gunnar Roland, Sabro Tone Elizabeth

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 700 000	2021

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Ferdigattest		Datert 28.04.2015	Gjennomgått	1	Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrاد: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheden, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheden, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheden, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheden kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/DM1722>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Egenerklæring

Snømyr 2A, 4708 VENNESLA

23 Oct 2024

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Snømyr 2A	Snømyr 2A	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

29. oktober 2021

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Har bodd der siden vi kjøpte boligen.

Underetasje var utleid fra november 2022 til januar 2024 til to ulike leietakere. Før og etter dette har vi selv disponert underetasjen.

Husk på å inkludere garasje og eventuelt andre tilleggsbygninger når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70, 28287429

Informasjon om selger

Hovedselger

Tjomlid, Gunnar Roland

Medselger

Sabro, Tone Elizabeth



Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

I september 2023 meldte leietaker i 1. etasje om en lekkasje fra tak i inngangsparti. En rørlegger kom for å sjekke og fant lekkasje i fra badet i 2. etasje og ned gjennom tak til 1. etasje. Vi leide inn firmaet M-Tett til å utføre en reparasjon av lekkasje med tetning av membran og bytte av sluk i dusj på bad i 2. etasje. Taket over inngangsparti i 1. etasje ble tørket ut og etterhvert tettet og malt av snekker.

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2023

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

M-Tett utførte en reparasjon av lekkasje med tetning av membran og bytte av sluk i dusj på bad i 1. etasje. Det skal gi 5 års ekstra garanti fra 2023.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

M-Tett

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

2.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.2.2 Årstall

2023

2.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Taket over inngangsparti i underetasjen ble tørket ut etter lekkasjen fra bad i etasjen over og etterhvert tettet og malt av fagperson. Dette ble dekket av forsikringen (Fremtind) og de leide inn folk til å gjøre denne jobben.

2.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

Sørheim Bygg AS

2.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

2.3.1 Navn på arbeid



Nytt arbeid

2.3.2 **Årstill**

2021

2.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

2.3.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Monterte speilskap på badrom i 1. etasje.

2.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Olto VVS/Bademiljø

2.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

2.4.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.4.2 **Årstill**

2022

2.4.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

2.4.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Installert ny elektrisk vifte på badrom i underetasjen og noen lamper i garderoberoom i 2. etasje. Han satte også inn ny termostat på bad i 1. etasje.

2.4.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Marnar Elektro AS

2.4.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

Ikke relevant for denne boligen.

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

Ja Nei

8 **Er det utført arbeid med drenering?**



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2021

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Lagt strømkabel fra sikringsskap underetasje til carport. Satt opp lite sikringsskap i bod v/carport. Satt opp lysrør i tak og et par stikkontakter i boden. Montert billader på vegg utenfor boden. Det ble montert stikkontakt i skap på kjøkken og kontorrom (bruksrom) i 1. etasje. Det ble også trukket en del nettverkskabler fra gang i 1. etasje inn til kontorrom i samme etasje, samt ned til ulike rom i underetasje.

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Tratec Teknikker AS

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

10.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.2.2 Årstall

2022

10.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

10.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Installerte noen lamper i garderobesrom i 1. etasje.

10.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

Marnar Elektro AS

10.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

10.3.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.3.2 Årstall

2022

10.3.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

10.3.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Flyttet strømkabel som går til billader i carport fra sikringsskap i underetasje til sikringsskap i 1. etasje.



10.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Marnar Elektro AS

10.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2021

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

16.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Installasjon varmepumpe.

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Olto VVS/Bademiljø

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei



Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Sprekk i en gulvflis i badrom (under vaskemaskin) jf takstmannens rapport.

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Noe mugg på innside av vegg/listverk i trappebod underetasje grunnet en leietaker som hadde oppbevart noe inntil veggen som ga fukt/mugg i overflaten. Dette ble vasket/skrapet bort senere. ikke sett noe til det senere.

Noe muggsopp på kledning/dørkarm i utvendig bod ved carport.

En stolpe under platting i 1. etasje har knekt grunnet fukt-/råteskader. Denne er kun synlig fra vindu ut fra (sove)rom i underetasje på bak-/undersiden av bygningen. Se tilstandsrapport fra takstmann.

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

Ja Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

Ja Nei

26 Er utleiedelen godkjent til beboelse av kommunen?

Ja Nei Vet ikke



- 27 **Er det utført radonmåling?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**
Ikke relevant for denne boligen.
- 30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**
Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

- 31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv mer detaljert hva som ble gjort og når, samt hvem som utførte arbeidet. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.

I følge tilstandsrapport/egenerklæring da vi kjøpte huset hadde forrige eiere bygget garderobesrom i 1. etasje selv.

- 32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Ytterdør i 1. etasje er litt skeiv. I følge takstmann var dette enkelt å utbedre.

Bod ved carport er ikke isolert eller tett, så det drypper en del vann innvendig fra tak og vegger.

Det mangler ventilasjonsspalter i dør til begge badrom.

Det mangle avrenningsåpning fra innbygget klosett på bad i 1. etasje.

Sprekk/skade på kledningsbord utenfor hovedsoverom i 1. etasje.

Skade/utettheter i flueduk i gesims utvendig, synlig fra terrasse utenfor stue i 2. etasje.

Noe forhøyet fuktnivå målt av takstmann i trekonstruksjonen i vegg mot fjell på (sove)rom i underetasje, men ikke påvist fuktskader her.

Riss/sprekker i flisfuger bad 1. etasje.

Blandebatteri kjøkkenvask i underetasje er litt løs.

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 94071772

Egenerklærings skjema

Name: **Tjomlid, Gunnar Roland**
Date: **2024-10-23**

Name: **Sabro, Tone Elizabeth**
Date: **2024-10-23**

Identification:  Tjomlid, Gunnar Roland

Identification:  Sabro, Tone Elizabeth



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklærings skjema

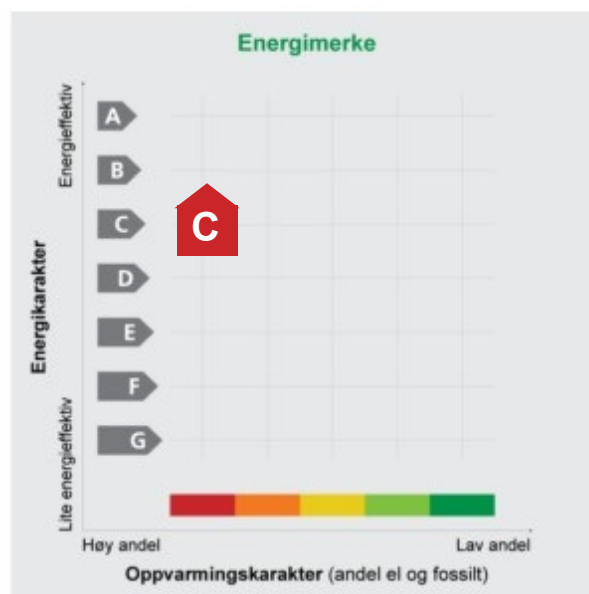
Signed by:

Tjomlid, Gunnar Roland
Sabro, Tone Elizabeth

23/10-2024
13:48:38
23/10-2024
13:50:45

BANKID
BANKID

Adresse	Snømyr 2A
Postnr	4708
Sted	VENNESLA
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	4
Bnr.	346
Seksjonsnr.	1
Festenr.	0
Bygn. nr.	300132194
Bolignr.	H0101
Merkenr.	a1709561-096b-4e9c-b883-5478cb07abe0
Dato.	08 Oct 2022



Innmeldt av *****

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.


Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Bruk varmtvann fornuftig**
- **Montere automatikk på utebelysning**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- **Spar strøm på kjøkkenet**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Registrering: Attest utstedt med enkel registrering.

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Tomannsbolig vertikal delt
Byggeår: 2011
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 132
Ant. etg. med oppv. BRA: 3
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Varmepumpe
Ventilasjon: Periodisk avtrekk





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen


Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **800 49 003**.



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Snømyr 2A
Postnr/Sted: 4708 VENNESLA
Bolignr: H0101
Dato: 08.10.2022 16:27:42
Energimerkenr: a1709561-096b-4e9c-b883-5478cb07abe0
Ansvarlig for energiattesten: *****
Energimerking er utført av: *****

Gårdsnr: 4
Bruksnr: 346
Seksjonsnr: 1
Festnr: 0
Bygningsnr: 300132194

Brukertiltak

Tiltak 1: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 2: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 4: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 6: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelleanlegg

Snøsmelleanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelleanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelleanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 16: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 18: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

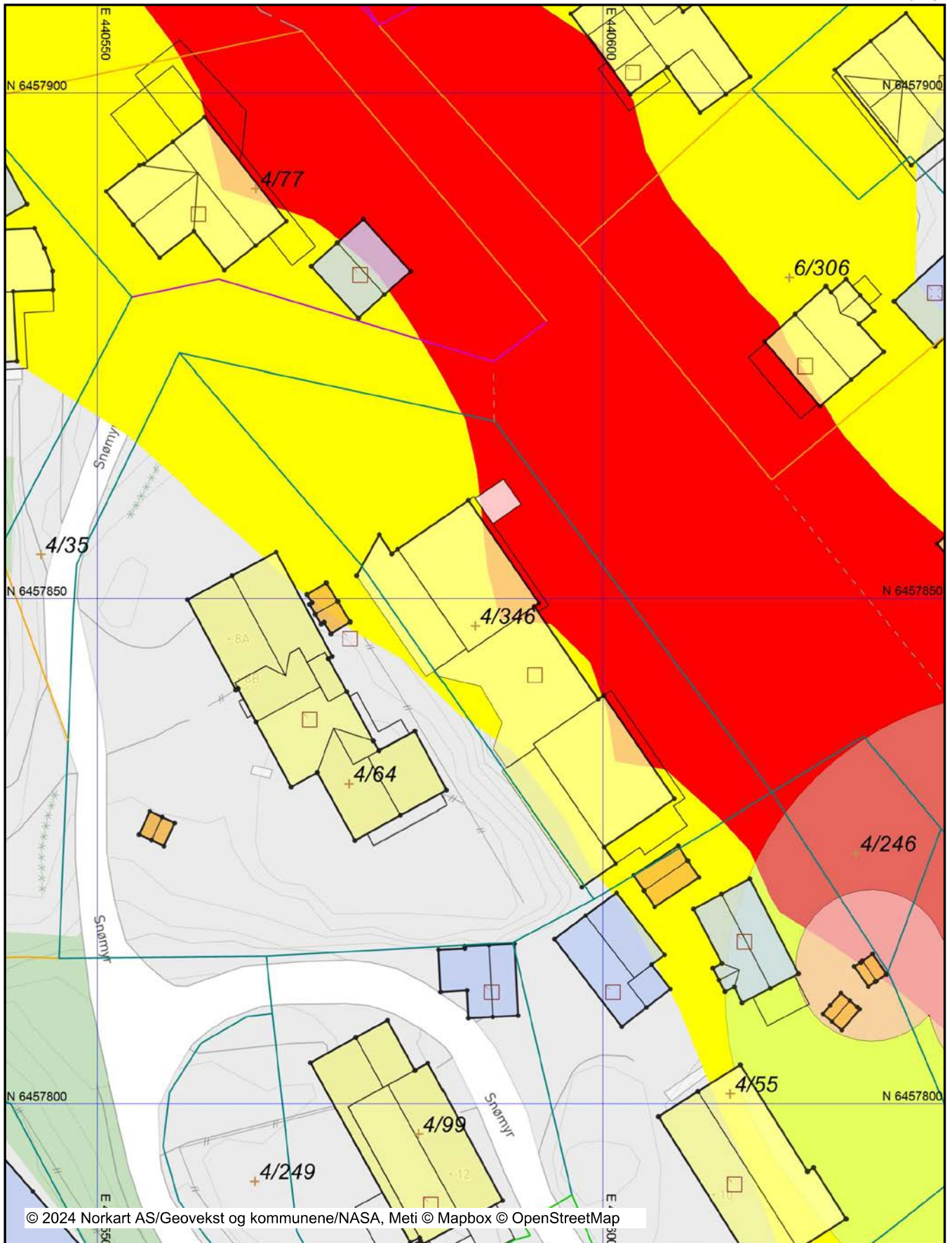


Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 23.09.2024

Målestokk: 1:500

Koordinatsystem: UTM 32N



© 2024 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © Mapbox © OpenStreetMap

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Tegnforklaring

Matrikkel Bygning

- Bygning, Boligbygg
- Bygning, Boligbygg
- Bygning, Andre bygg
- Bygning, Andre bygg
- Bygning, Andre bygg
- Bygning, Andre bygg
- Bygning, Tatt i bruk (i GAB)
- Bygning, uten Bygningspunkt

Bygninger

- Bygningsdelelinje
- Taksprang Bunn
- Takriss
- Takoverbygg
- Takoverbygg kant
- Veranda
- Bygningslinje
- Taksprang
- Mønelinje

Matrikkelkart

- Grunneiendom
- Hjelpelinje veg
- Hjelpelinje fiktiv
- Skissenøyaktighet (metode 80 / 81 / 82)
- Grense ≤ 10 cm
- Grense ≤ 30 cm
- Grense < 200 cm
- Grense < 500 cm
- Grense ≥ 500 cm

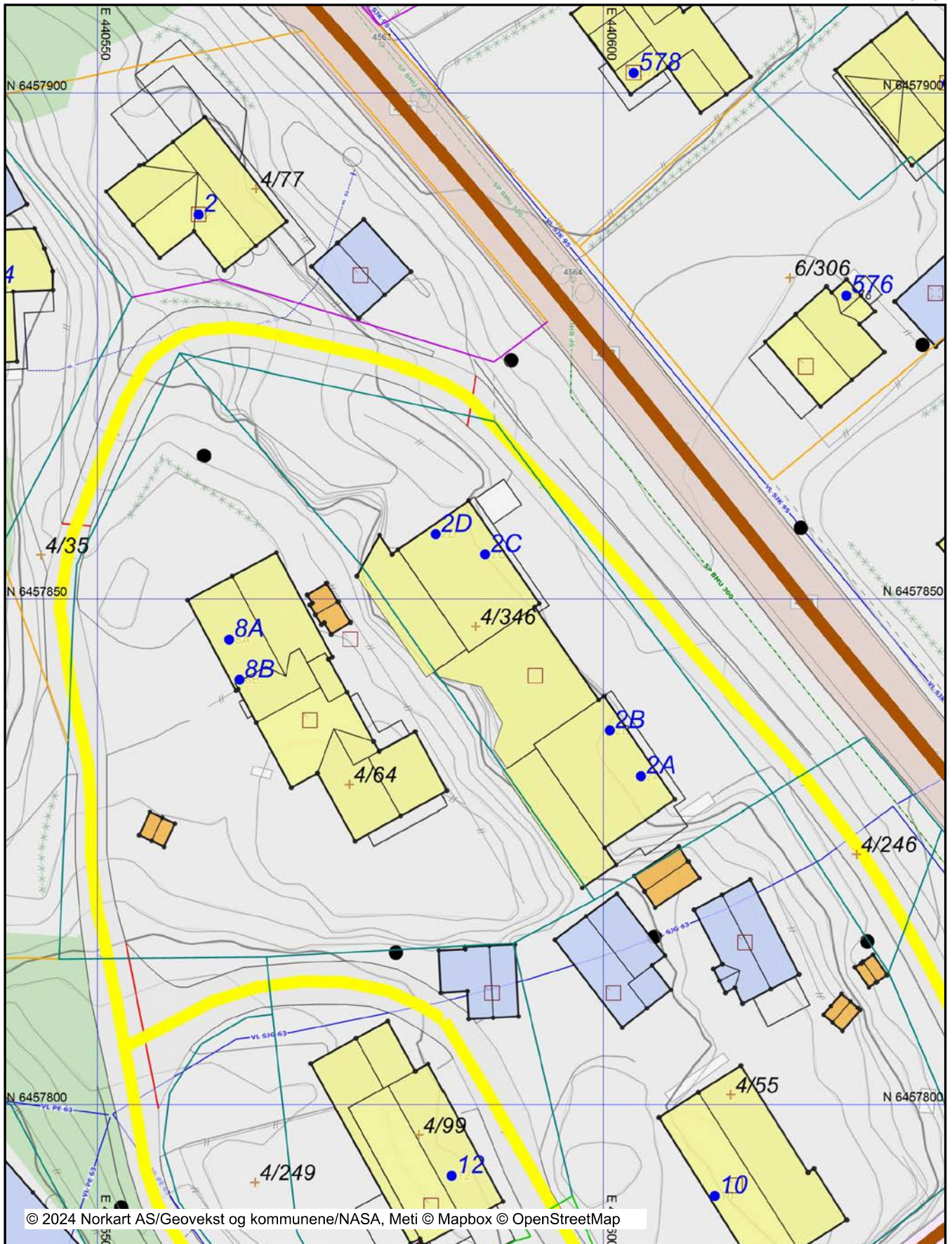


Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 23.09.2024

Målestokk: 1:500

















































Koordinatsystem: UTM 32N



© 2024 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © Mapbox © OpenStreetMap

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Tegnforklaring

	Ledningsnett EL
	Trase
	Mast
	Ledningsnett VA
	Kumlokk
VEG	
	VegKjørende
	Vegdekkekant
	VegAnnenAvgrensning
	AnnetVegarealAvgrensning
	VegGåendeOgSyklende
	Vegrekkeverk
	VegFiktivGrense
	Kjørebaneant
	GangfeltAvgrensning
	Vegskulderkant
	Vegbom
Matrikkel Vegsit.	
	Fylkesveg - Veglenke
	Kommunal veg - Veglenke
	Privat veg - Veglenke
Matrikkel Bygning	
	Bygning, Boligbygg
	Bygning, Boligbygg
	Bygning, Andre bygg
	Bygning, Andre bygg
	Bygning, Andre bygg
	Bygning, Andre bygg
	Bygning, Tatt i bruk (i GAB)
	Bygning, uten Bygningspunkt
Bygninger	
	Bygningsdelelinje
	Taksprang Bunn
	Takriss
	Takoverbygg
	Takoverbygg kant
	Veranda
	Bygningslinje
	Taksprang
	Mønelinje
Matrikkelkart	
	Grunneiendom
	Hjelpelinje veg
	Hjelpelinje fiktiv
	Skissenøyaktighet (metode 80 / 81 / 82)
	Grense ≤ 10 cm
	Grense ≤ 30 cm
	Grense < 200 cm
	Grense < 500 cm
	Grense ≥ 500 cm
Matrikkel Adresse	
	Tekst for Vegadresse
	Vegadresse
	Atkomst

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL
REGULERINGSPLAN FOR
LOMTJØNNOMRÅDET, VENNESLA KOMMUNE.

§ 1.

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense (sort, bred stiplet linje).

§ 2.

Rekkehusbebyggelse:

- a) Rekkehus kan oppføres i inntil 2 etasjer.
- b) Garasjer og parkeringsplasser bør utføres som fellesanlegg.
- c) Rekkehus bør ha felles antenneanlegg for radio og fjernsyn godkjent av bygningsrådet.
- d) Før behandling av søknad om byggetillatelse kan bygningsrådet forlange utarbeidet en detaljert bebyggelsesplan for vedkommende kvartal eller husgruppe med kotert situasjonsplan som viser avkjørsler, terrengbehandling, plassering av garasjer, parkeringsplasser og lekeplasser.

§ 3.

Småhusbebyggelse:

- a) Frittliggende bolighus skal oppføres i 1 etasje. Sokkeletasje kan, hvor terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, innredes til beboelse innenfor rammen av bestemmelse i byggeforskriftene. Gesims og sokkelhøyde fastsettes av bygningsrådet.
- b) For hver enkelt leilighet skal det avsettes plass for 1 garasje samt plass for oppstilling av minst 1 bil. Garasjer skal fortrinnsvis bygges sammen med bolighuset.

Bygningsrådet kan i særlige tilfeller tillate frittliggende garasjer. Frittliggende garasjer skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge.

§ 4.

Offentlig bebyggelse:

Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer. Bebyggelsens art og utforming, parkering, beplantning, innhegning m.v. skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet. Bygningsrådet kan kreve utarbeidet bebyggelsesplan med høydeoppriss for området i sin helhet eller deler av det, før anmeldelsen av et enkelt bygg behandles.

§ 5.

Forretningsbebyggelse:

- a) Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer. Bygningsrådet kan godkjenne at bolig for innehaver, bestyrer eller vaktmester for forretningsbygg oppføres innen dette området.
- b) Søknad om byggetillatelse for enkelte bygg i dette området kan bare behandles på grunnlag av en bebyggelsesplan for hele området, godkjent av bygningsrådet.
- c) Hver forretning skal på egen grunn ha plass for parkering samt på- og avlesning, nødvendig for eiendommens bruk etter bygningsrådets skjønn.

§ 6.

Friområder:

I friområdene kan bygningsrådet tillate oppført bygning som har naturlig tilknytning til friområdene, f.eks barnepark med tilhørende lokaler, når dette etter rådets skjønn ikke er til hinder for områdenes bruk som friområde.

§ 7.

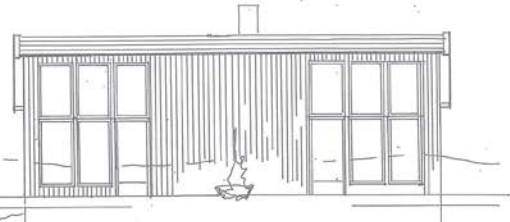
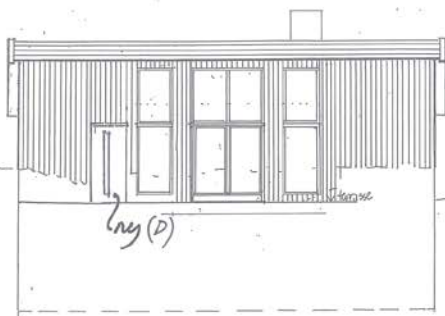
Fellesbestemmelser:

- a) Bygningsrådet skal ved behandlingen av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggefelt får en enhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til takvinkel og materialer. Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.
- b) Ingen tomt kan bebygges før det foreligger tomtedeling for vedkommende kvartal eller husgruppe godkjent av bygningsrådet.
- c) Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes.

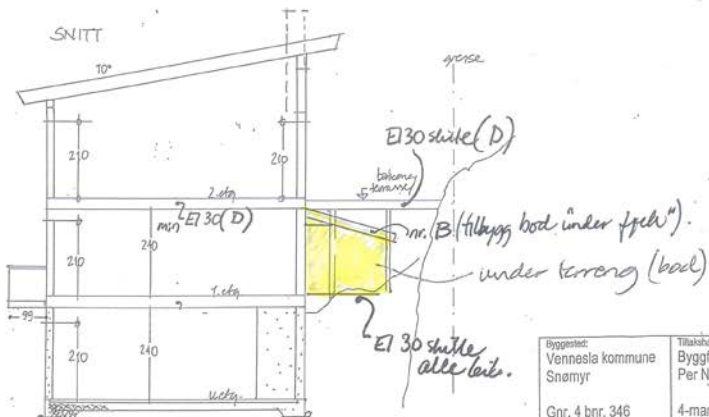
- d) Eksisterende vegetasjon bør søkes bevart.
- e) Avkjørsler til offentlig veg skal være oversiktlig og mest mulig trafikksikker.
- f) Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan være sjenerende for den offentlige ferdsel.
- g) Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan hvor særlige grunner taler for det, tillatelse av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Vennesla kommune.

Stadfestet den 09.08.79

E-1



FASADE MOT SYD



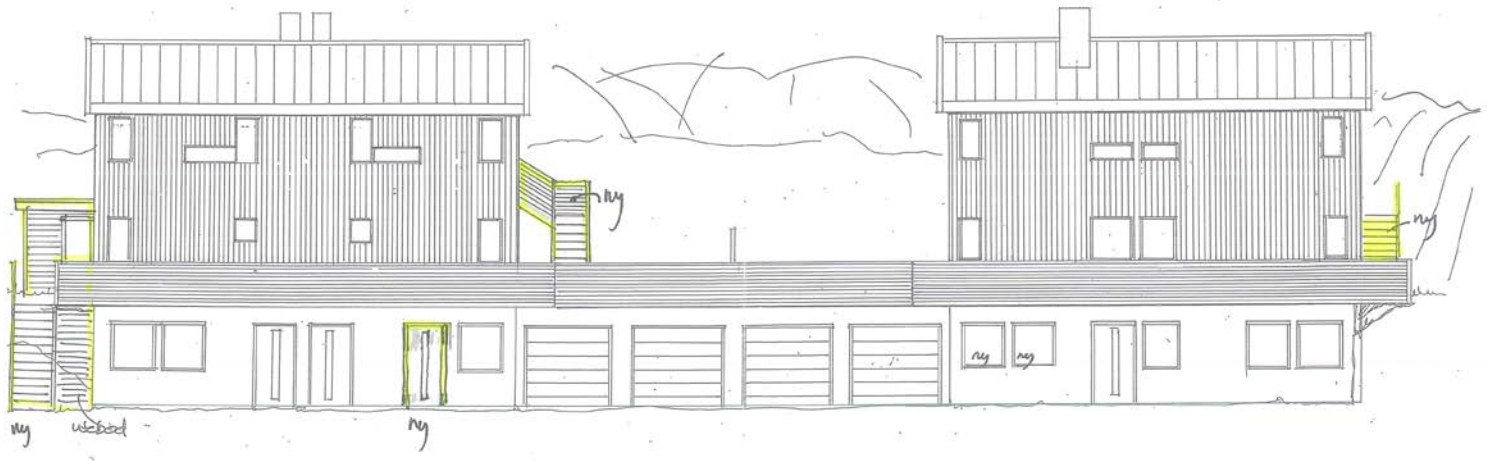
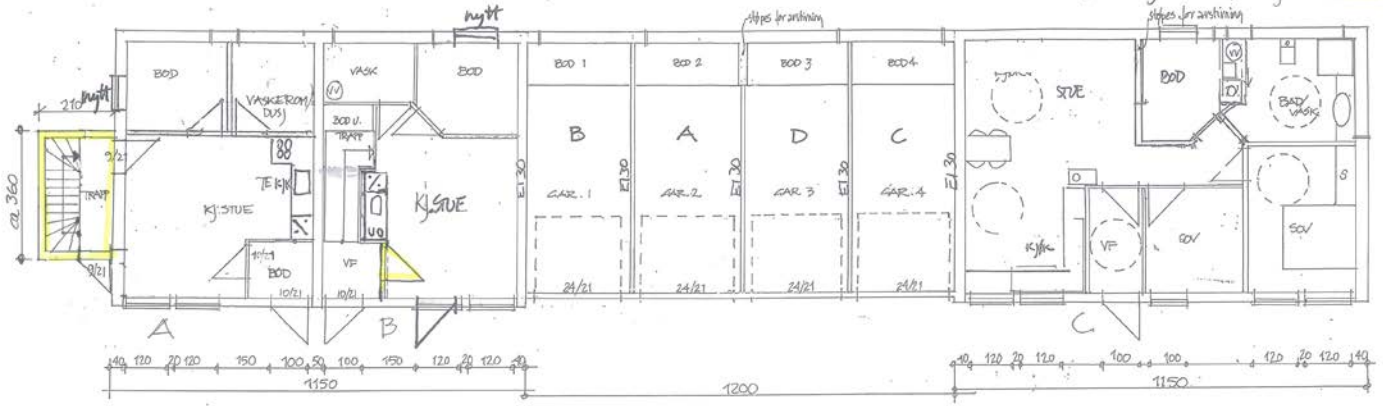
12. juni 2013
REV. 20. juni 2012

Byggested: Vennesle kommune Snemyr	Tilskjaver: Byggfirma Per Nystøl AS	Målestokk: M= 1: 100	Tegn: MØVIK arkitektkontor byggeplanister Mikkelsen 1a, 4623 Kjosand Org.nr. 979755481mva Tlf. 38081172 - 97987172	Sakens: Tegn: Rev: 17. sep 2009 Rev: 15. aug 2009 Date: 13. mai 2009
Gnr. 4 bnr. 346	4-mannsbolig			

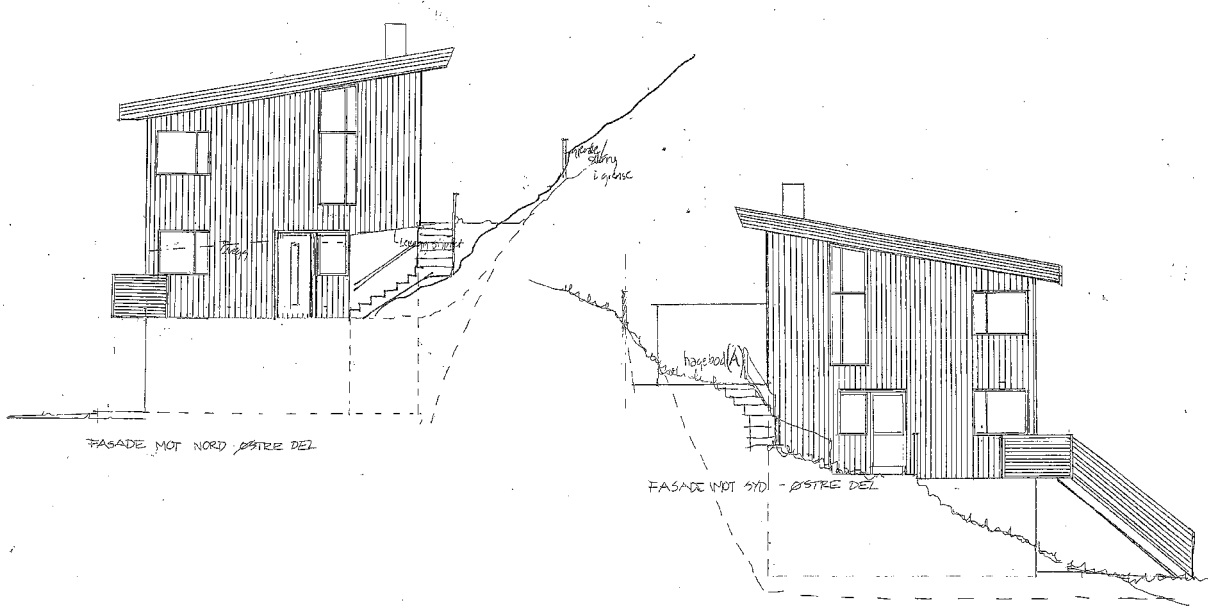
E-2

Byggesett: Vennesla kommune Snømyr	Tilbehøver: Byggfirma Per Nystøl AS	Målestokk: M=1:100	Teigt: MØVIK arkitektkontor byggeplaner	Saksnr: Teigt: 17. sept. 2005 Rev: 15. Aug 2009 Dato: 13. Mar 2009
Gnr: 4 bnr. 346	4-mannsbolig		Måkeveien 1a, 4823 Kr.sand Org.nr: 81975548 leiva TE: 38087172 - 07687172	

rev. 20. juni 2012, 12. juni 2013



E-3



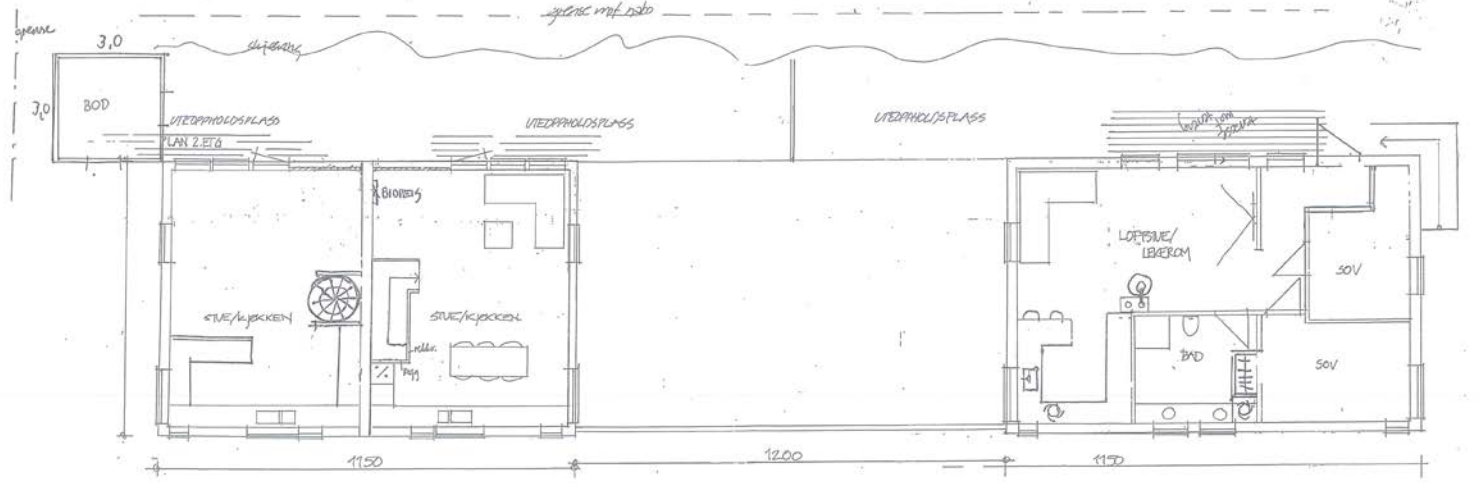
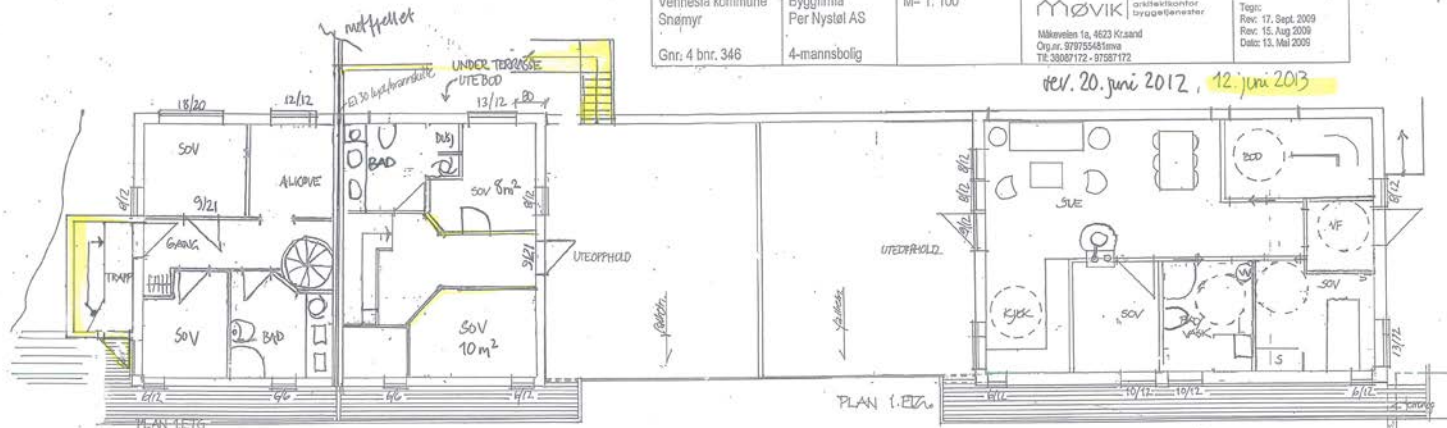
revidert 20. juni 2012

Byggesett: Vennesla kommune Snømyr Gnr. 4 bnr. 346	Utøvelse: Bygghjelp Per Nystøl AS 4-mannsbolig	Målestokk: M= 1:100	Tegn: MØVIK arkitektkontor byggesettentusiast Møllevæien 1a, 4623 Kviteseid Org.no: 872759481mva Tlf: 38987172 - 97587172	Saksnr: Tegn: Rev: Rev: 17. sep 2009 Dato: 13. Mai 2009
---	---	------------------------	---	---

E-4

Byggested: Verinesla kommune Snømyr	Tilakshaver: Byggfirma Per Nystøl AS	Målestokk: M= 1: 100	Tegn: MØVIK arkitektkontor byggevesener Mikkelsen 1a, 4623 Kråland Org.nr. 979755454 TE: 90897172 - 97987172	Skrinn: Tegn: Rev: 17. Sept. 2009 Rev: 15. Aug 2008 Date: 11. Mai 2005
---	--	-------------------------	--	--

rev. 20. juni 2012, 12. juni 2013





Møvik Byggetjenester AS
Andøyfaret 19
4623 KRISTIANSAND S

Vår ref.: (oppgis ved henv.)
13/03139-7 / 4/346;---

Deres ref.:

Vennesla, 15.11.2013

**GNR/BNR 4/346 - SNØMYR 2A - SØKNAD OM ENDRING AV TILLATELSE -
UTVENDIG TRAPPEHUS. SNØMYR 2B - NY UTVENDIG DØR.**

Tiltakshaver:	Stian Sandbo, Stian Lunden	Adresse:	Snømyr 2 A, 4700 VENNESLA, Snømyr 2B, 4700 VENNESLA
Søker:	Møvik byggtjenester AS	Adresse:	Andøyfaret 19 B, 4623 Kristiansand
Tiltakstype:	Andre småhus med 3-4 boliger	Tiltaksart:	Endring av bygg bolig - utvendig tilbygg mindre enn 50 m2

VEDTAK – ENDRINGSTILLATELSE §§ 20-1

Viser til deres søknad om tillatelse til ovenfornevnte. I medhold av plan- og bygningslovens §§ 20-1 og 21-4 godkjennes endringssøknaden for tilbakeførsel til 2 rene boenheter. Både 2 A og 2 B ble uten søknad omgjort til egne brannceller for å kunne leies ut og det ble i den sammenheng innredet kjøkken/bad i begge underetasjene og begge underetg. fikk egen inngang. 2 A leide ut med leiekontrakt mens 2 B hadde leieboer uten leiekontrakt.

Det vises for øvrig til møte 1.03. 2013 på Herredshuset ang. avslag på rammesøknad/dispensasjon i etterkant om 3 ekstra boenheter, og hvor de involverte parter tilkjennegav at utførte endringsarbeider var klart søknadspliktige.

For 2 A gjelder:

- Bekreftelse på opphør av utleieforhold foreligger, og de 3 etasjer vil fremstå som 1 boenhet ved bygging av utvendig trappehus som gjør at all forbindelse mellom etasjene kan skje innomhus.
- Det blir ny ytterdør inn til trappehuset.

www.vennesla.kommune.no

Besøksadresse
Postboks 25
4700 VENNESLA
E-postadresse
epost@vennesla.kommune.no

Postadresse
Enhet for plan og utbygging
Postboks 25
4701 VENNESLA

Telefon
+47 38 13 72 00
Telefaks
+47 38 15 79 19

Foretaksregisteret
936846777
Bankkonto
6317.07.00270

For 2 B gjelder:

- Ny ytterdør direkte inn til kjellerstue
- Gjenoppretting av dørforbindelse fra vindfang og inn til kjellerstua gjør at all forbindelse mellom etasjene kan skje innomhus og at de 3 etasjer igjen vil fremstå som 1 boenhet som opprinnelig godkjent.
- Ny utvendig trapp fra 2 etg. ned på terrassetak over garasjedelen.
- Ny utvendig bod 1 etg. på støpt platting mot fjellet

Det foreligger ikke merknader ved nabovarslingen, og samtykkeerklæring foreligger for nye trappehus.

Bygging av trappehus tillates igangsatt etter dette vedtak og det må for de deler av trappehuset som kommer nærmere enn 4 m til nabogrense sikres brannmotstand EI 30.

Vedtak om tillatelse har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller tillatelsen bort, dersom den ikke er søkt fornyet innen utløp av 3-årsfristen. Ønskes tiltaket endret i forhold til dette vedtak, må endringene omsøkes særskilt og godkjennes før de gjennomføres.

Spesielle forhold:

Ansvar:

Endringstiltakene i 2A og 2B er belagt med følgende ansvar:

- Linde VVS AS er gitt ansvarsrett PRO/UTF tkl. 1 m.h.p rør- og sanitærinstallasjoner innvendig i u.etg.
- Vikingbygg Sør AS er gitt ansvarsrett PRO/UTF tkl.1 for innredningsarbeider tømmer, samt utvendige endringer og nytt trappehus i 2 A.
- GHA Bygg AS er gitt ansvarsrett PRO/KUT tkl.1 for våtromsarbeid/ membraner og div. utvendig tømmerarbeid.

Foretak som ikke selv utfører/kontrollerer arbeider omfattet av tildelt ansvarsrett, må selv **"godkjenne"** eventuelle underleverandører/underentreprenører etter bestemmelsene i forskrift om godkjenning av foretak for ansvarsrett. Dersom underleverandører/underentreprenører er faglig underlagt ansvarsrettslavende foretaks **egen faglige ledelse og styringssystem**, er slik godkjenning ikke nødvendig.

Tilsyn:

I.h.h.t PBL skal kommunen drive tilsyn i byggesaker. Det kan derfor påregnes at det kan bli foretatt tilsyn når trappehuset er ferdig og det skal søkes om ferdigattest.

Avfallshåndtering:

Kommunedelplan for Vennesla inneholder bestemmelser om håndtering av produksjonsavfall i form av bygningsavfall eller rivningsmaterialer. Avfallet skal håndteres etter TEK10, Kap 9 og leveres til godkjent oppsamlingsplass.

Gebyr:

Faktura vedr. behandlingsgebyr for endringsøknad, og godkjenning av ansvarsrett mv., vil bli tilsendt tiltakshavere fra økonomiseksjonen senere.

Ferdigstillelse:

Når trappehuset er ferdig skal eier underrette søker, og så skal **ansvarlig søker** skriftlig anmode om **ferdigattest**, vedlagt nødvendig dokumentasjon:

- Nye kontrollerklæringer datert når trappehuset er ferdig.

Denne tillatelse sammen med innsendte tegninger, kontrollplaner/ansvarsrettskjemaer skal alltid være tilstede på byggeplassen.

Klageadgang:

Denne tillatelse er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser og kan derfor påklages av tiltakshaver, naboer, gjenboere og andre med rettslig klageinteresse innen 3 uker. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver eller andre måtte lide ved en slik omgjøring.

Med hilsen

Jan Erik Heddeland
Saksbehandler

Kopi:

Teknisk



Møvik Byggetjenester AS
Andøyfaret 19
4623 KRISTIANSAND S

Vår ref.: (oppgis ved henv.)
13/03139-10 / 4/346;---;L42

Deres ref.:

Vennesla, 28.04.2015

GNR/BNR 4/346 - SØKNAD OM FERDIGATTEST FOR SNØMYR 2 A OG 2 B

Tiltakshaver:	Stian Sandbo, Stian Lunden	Adresse:	Snømyr 2 A, 4700 VENNESLA, Snømyr 2B, 4700 VENNESLA
Søker:	Møvik byggtjenester AS	Adresse:	Andøyfaret 19 B, 4623 Kristiansand
Tiltakstype:	Andre småhus med 3-4 boliger	Tiltaksart:	Endring av bygg bolig - utvendig tilbygg mindre enn 50 m2

Ferdigattest etter Plan- og bygningslovens § 21-10

Etter anmodning og på bakgrunn av fremlagt dokumentasjon etter SAK 10 § 12-2, utstedes ferdigattest for ovenfor nevnte tiltak.

Den fremlagte dokumentasjonen bekrefter alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i den gitte tillatelse.

Med hilsen

Jan Erik Heddeland
Saksbehandler

Kopi:

Stian Sandbo, Snømyr 2 A
Stian Lunden, Snømyr 2 B
Teknisk, Oppmåling, Brann

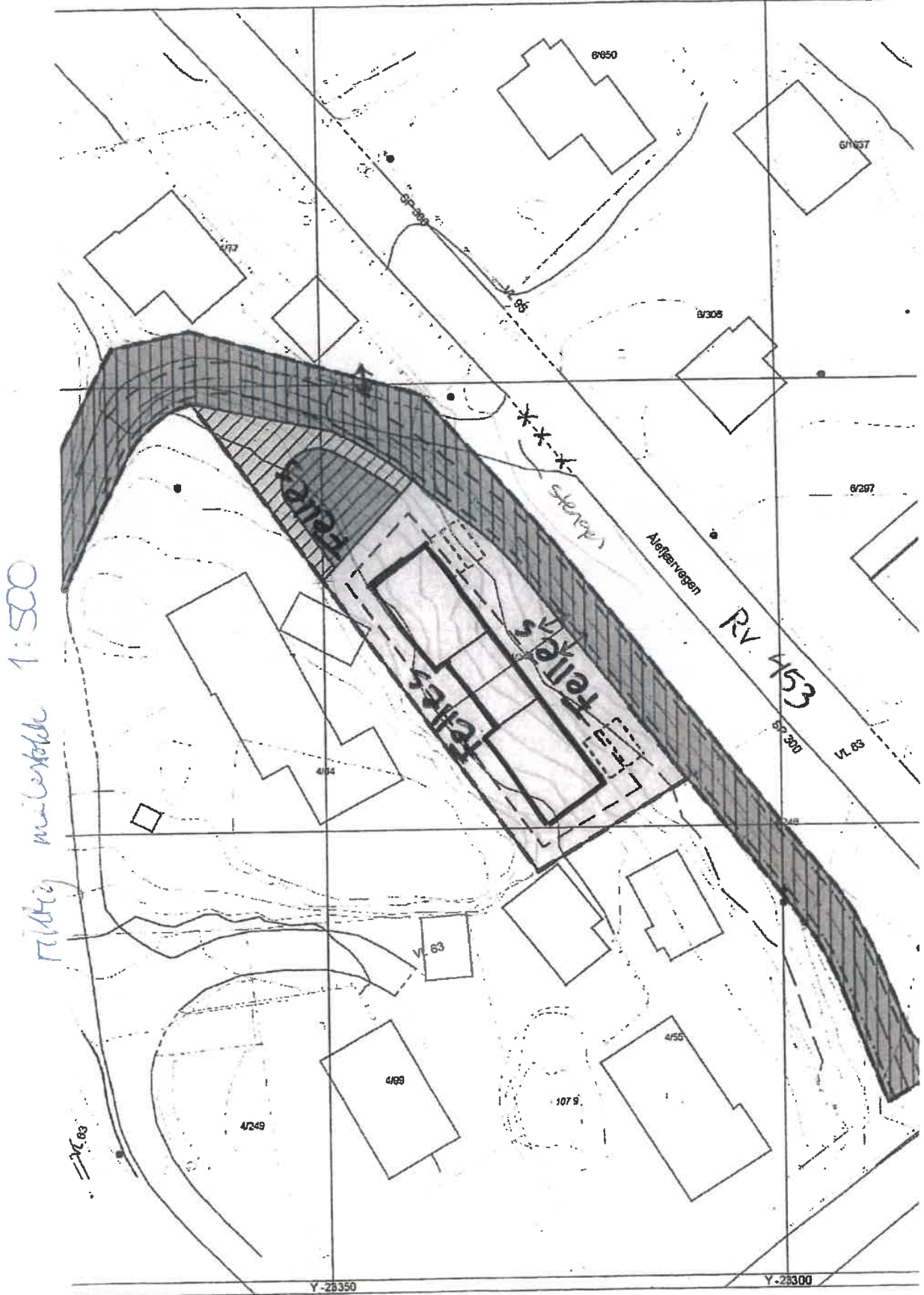
www.vennesla.kommune.no

Besøksadresse
Postboks 25
4700 VENNESLA
E-postadresse
epost@vennesla.kommune.no

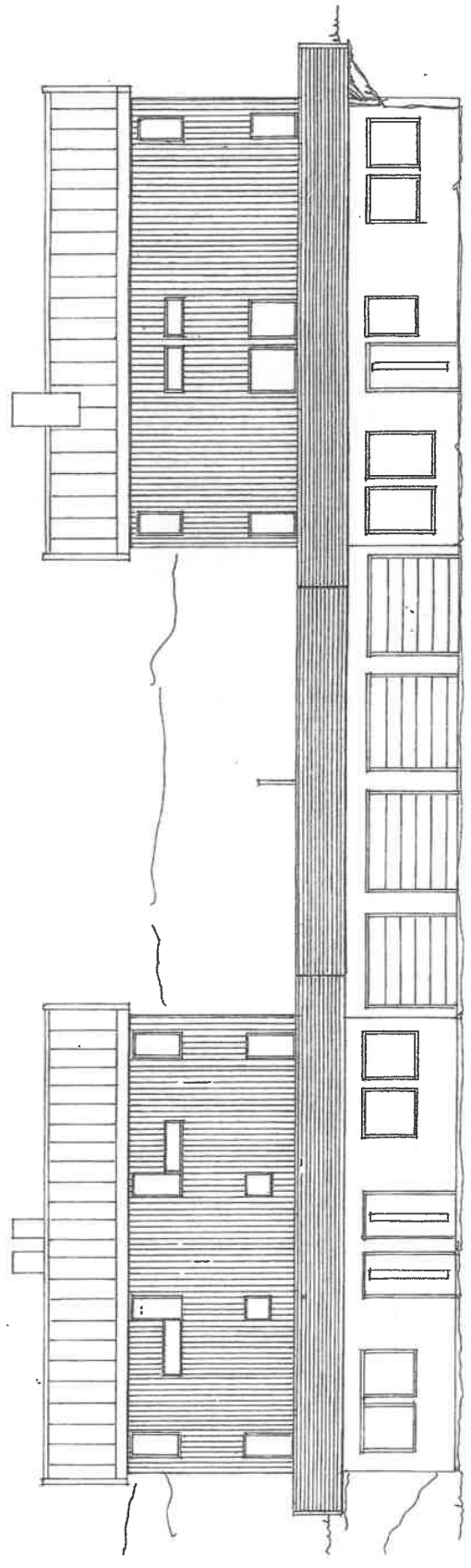
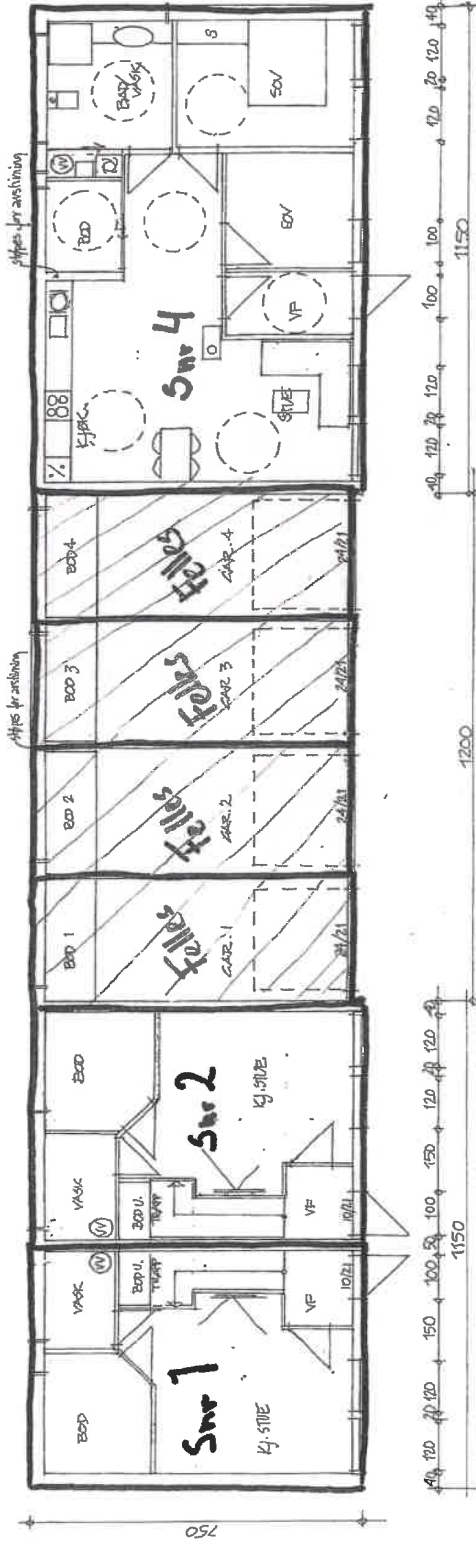
Postadresse
Enhet for plan og utbygging
Postboks 25
4701 VENNESLA

Telefon
+47 38 13 72 00
Telefaks
+47 38 15 79 19

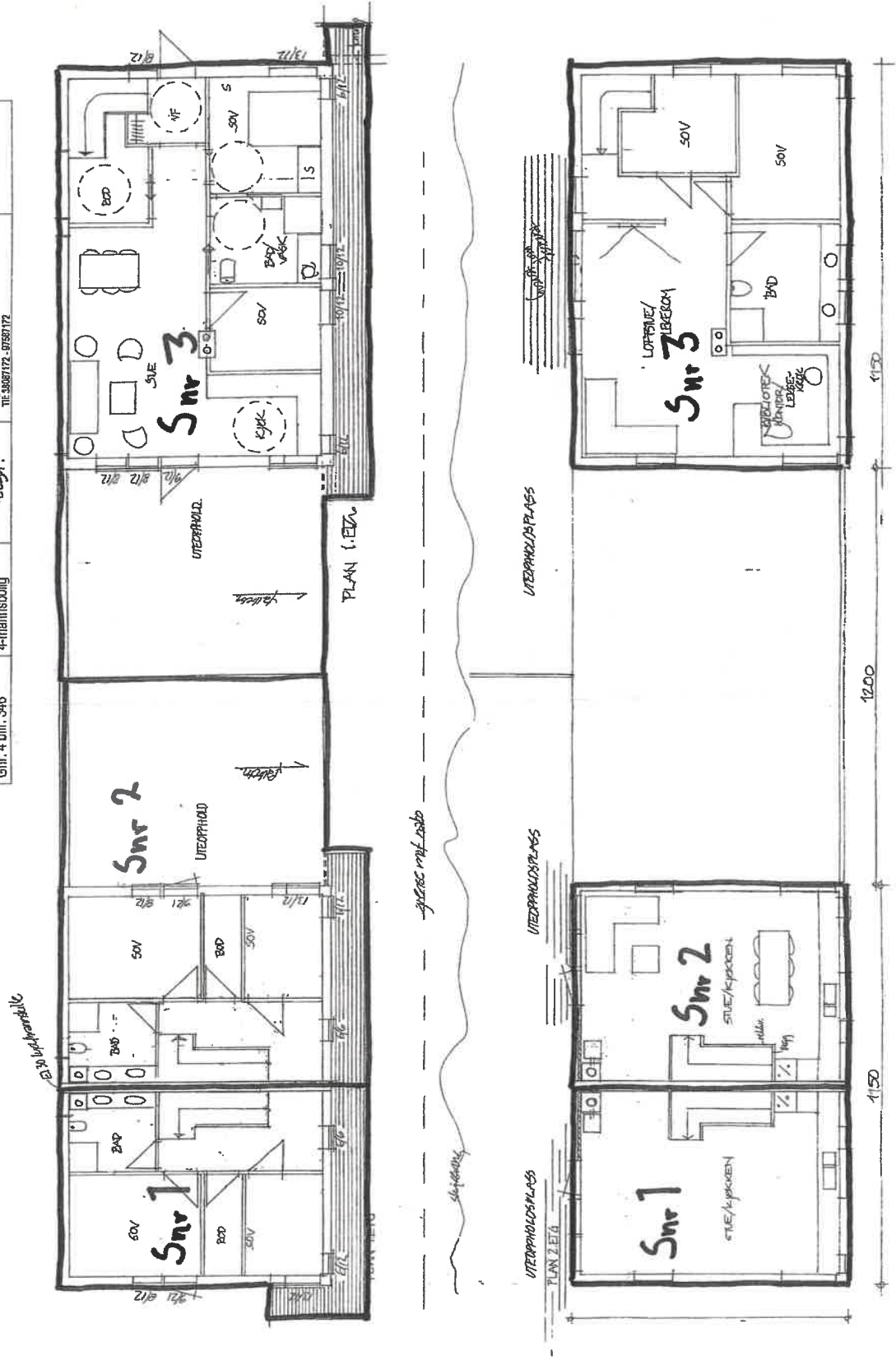
Foretaksregisteret
936846777
Bankkonto
6317.07.00270



Byggesak: Vennesla kommune Snoemyr Gnr. 4 bnr. 346	Tilbyggere: Bygglirma Per Nystøl AS 4-mannsbolig	Målestokk: M= 1:100 Byggesakdel.	Tegner: MØVIK arkitektkontor Svanebergensveien Måkestua 1a, 4823 Kjealand Oppnr. 07075481mm Tlf. 3807712 - 97807172	Sjeftegner: Tegnet: 11. sep. 2014 Rev: 16. Aug 2009 Dato: 13. Mai 2009
---	---	--	---	---



Byggesekt: Vennesle kommune Stjøemyr Gnr. 4 bnr. 348	Tilskriver: Byggfirma Per Nystøl AS 4-mannsbolig	Målestokk: M=1:100 Byggeskild. Byg.	Tegner: MØVIK arkitektkontor 3D-visualiseringer Mikkelsen 1a, 4823 Kragerø Ogust. 9797546 tlf Tlf. 9887172 - 97557172	Sjåfør: Tegn: Rev: 17. Sept. 2009 Rev: 15. Aug. 2009 Dato: 13. Mai 2008
---	---	--	---	---





Ring oss for tilbud!

Du får: Raskt svar av en dyktig rådgiver med god kjennskap til det lokale boligmarkedet.

Vi ser frem til at du tar kontakt!



Torild Ramselien Larsen
Finansiell rådgiver AFR
Tlf.: 38 17 07 28
Mob.: 901 02 725
torild.larsen@sor.no



Ahmet Önal
Rådgiver
Tlf.: 38 17 02 86
Mob.: 907 19 167
ahmet.onal@sor.no

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring **PLUS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

PLUS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 8 500

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 9 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 16 500

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.

Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 500/4 100/6 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsgjøring. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeplerkjede.



Rett skal være rett. For alle.



Eiendom:

Snømyr 2A, 4708 VENNESLA

Jeg/vi legger herved inn et bud pålydende kr.:

Siffer	Blokkbokstaver
--------	----------------

+ offentlige omk., evt. andel fellesgjeld og evt. omk. til forretningsfører. Se salgsoppgave.

Budet gjelder til:

Dato	Klokkeslett	Ønsket overtagelsesdato
------	-------------	-------------------------

Evt. forbehold:

--

Budgiver er:

Forbruker

Handler som ledd i næringsvirksomhet

Jeg/vi er kjent med at Sørmeglere AS ved gjennomføring av handelen, alltid overskjøter eiendommen. Jeg/vi har lest, og gjort meg/oss kjent med innholdet i Sørmeglere AS salgsoppgave på eiendommen, datert _____, samt alle vedlegg til denne.

Finansiering av kjøpet:

Långiver bank	Lånefinansiering kr.
Navn saksbehandler bank	Egenandel kr.
Telefonnummer	Sum totalt kr.

Budgiver 1

Navn
Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse
Postnr/-sted
Telefonnummer
E-post

Budgiver 2

Navn
Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse
Postnr/-sted
Telefonnummer
E-post

Jeg/vi har lest og gjort meg/oss kjent med orienteringen på baksiden av dette budskjemaet, og vi som budgivere gir hverandre gjensidig fullmakt til å forhøye bud / evt. akseptere motbud.

Dato/sted

Signatur

Dato/sted

Signatur

Jeg/vi er kjent med at forhøyninger av budet må skje skriftlig til megler.

NB! Første bud er kun gyldig ved fremvisning/kopi av legitimasjon.

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING:

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

sormegleren.no



SØRMEGLEREN

KRISTINA OMDAL | Eiendomsmegler | **995 65 322**

kristina.omdal@sormegleren.no | **SØRMEGLEREN AS, AVD. VENNESLA** | Revia 1 | 38 02 22 22